РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МАРИЈАНА ДИШИЋ ГВОЗДЕНОВИЋ
Именована за подручје Вишег суда у
Шапцу и Привредног суда у Ваљеву
Лозница, ул. Мине Караџић бр. 3, спрат 1, стан 10
Пословни број: ИИ-372/24
Идент. број предмета: 63-01-00372-24-0255
Датум: 04.11.2026. године

Јавни извршитељ Маријана Дишић Гвозденовић из Лознице, поступајући у извршном поступку извршних поверилаца **Драгана Стефановића из Доње Сипуље**, ЈМБГ: 0111951773642 и **Пантелије Стефановића из Доње Сипуље,** ЈМБГ: 1902976773621, чији је заједнички пуномоћник адвокат Миломир Петровић из Лознице, ул. Јована Цвијића 36, против солидарних извршних дужника **Миодрага Стефановића из Доње Сипуље,** ул. Проте Матеје Ненадовића бр. 5, ЈМБГ: 1506969773648 и **Жарка Стефановића из Доње Сипуље**, ул. Проте Матеје Ненадовића бр. 5, ЈМБГ: 1903993772015, у поступку спровођења извршења одређеног решењем о извршењу Основног суда у Лозници Ии.бр. 574/24 од 14.11.2024. године, допуњеног и исправљеног решењем Основног суда у Лозници Ии.бр. 574/24 од 17.03.2025. године, дана 04.11.2026. године доноси следећи

З А К Љ У Ч А К

ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА непокретности извршног дужника Миодрага Стефановића из Доње Сипуље, ул. Проте Матеје Ненадовића бр. 5, ЈМБГ: 1506969773648 и то:

- породичне стамбене зграде број 1, површине 30м2, изграђене на катастарској парцели број 741 КО ДОЊА СИПУЉА, број дела парцеле 1, потес/улица Проте Матеје Ненадовића, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта,
- катастарске парцеле бр. 741 КО ДОЊА СИПУЉА, број дела парцеле 1, потес/улица Проте Матеје Ненадовића, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, површина дела 30м2,
- катастарске парцеле бр. 741 КО ДОЊА СИПУЉА, број дела парцеле 2, потес/улица Проте Матеје Ненадовића, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, површина дела 500м2 и
- катастарске парцеле бр. 741 КО ДОЊА СИПУЉА, број дела парцеле 3, потес/улица Проте Матеје Ненадовића, ВОЋЊАК 4. класе, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, површина дела 2558м2, све заједно процењене вредности у укупном износу од 1.181.610,00 динара,
- катастарске парцеле бр. 743/2 КО ДОЊА СИПУЉА, потес/улица Проте Матеје Ненадовића, ШУМА 5. класе, шумско земљиште, површине 1162м2, процењене вредности у износу од 115.019,45 динара,

ПУТЕМ ЕЛЕКТРОНСКОГ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА преко портала електронског јавног надметања на web адреси https://eaukcija.sud.rs, дана 09.12.2026. године, са почетком у 09:00 часова.

Време давања понуда траје најдуже четири сата и то 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 продужава се 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 15:00 часова, када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

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

Констатује се да је вредност непокретности из става 1. овог закључка утврђена закључком посл. бр. ИИ-372/24 од 04.11.2026. године.

Најнижа прихватљива понуда односно почетна цена за коју се непокретност извршног дужника на првом јавном надметању може продати износи 70% од процењене вредности непокретности, а на другом јавном надметању најнижа прихватљива понуда, односно почетна цена не може бити нижа од 50% од процењене вредности непокретности.

Констатује се да на основу писмених исправа које су учесници у поступку предочили поступајућем извршитељу до доношења закључка о утврђивању вредности и на основу стања у катастру непокретности, на непокретности која је предмет продаје не постоје права трећих лица која остају на непокретности и после њене продаје, као ни стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима.

Јавни извршитељ не располаже сазнањима да ли је непокретност слободна од лица и ствари.

Разгледање непокретности може се извршити уз претходни договор са јавним извршитељем.

На јавном надметању могу као понудиоци да учествују само лица која су положила јемство најкасније два дана пре одржавања јавног надметања. Јемство износи 15% процењене вредности непокретности. 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. Јемство се полаже на посебан рачун Министарства правде који је објављен на интренет страници портала електронске продаје.

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.

Рок за плаћање продајне цене износи 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности. Продајна цена се уплаћује на депозитни рачун јавног извршитеља Маријане Дишић Гвозденовић из Лознице, број 205-254232-06 који се води код NLB Banka AD Beograd, са назнаком „Продајна цена" и са позивом на број ИИ-372/24.

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 редослед првенства, могао намирити из ње, он плаћа на име цене само разлику између потраживања и продајне цене.

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

Трошкови извршног поступка падају на терет извршног дужника.

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 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 и ако је ствар продата (члан 183, став 2. Закона о извршењу и обезбеђењу (Сл. гласник РС бр. 106/2015, 106/2016 – аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење и 54/2019)). После тога споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређују се купац непокретности, рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде 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 року од осам дана од дана достављања споразума,

сматра се да је дао пристанак на споразум, о чему ће га јавни извршитељ поучити приликом достављања споразума.

На основу 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 цене. Уговор о продаји може да се закључи у року од 20 дана од дана објављивања закључка о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању покретне ствари.

Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и на порталу електронске продаје, а странке могу објавити оглас о продаји и на други уобичајен начин, а све у складу са одредбама члана 174. Закона о извршењу и обезбеђењу.

О б р а з л о ж е њ е

Извршни повериоци су дана 07.11.2024. године поднели Основном суду у Лозници предлог за извршење на основу извршне исправе и поступајући по поднетом предлогу Основни суд у Лозници донео је дана 14.11.2024. године решење о извршењу Ии.бр. 574/24 којим је одредио предложено извршење и трошкове извршних поверилаца настале пред судом. Наведено решење о извршењу достављено је поступајућем јавном извршитељу дана 18.11.2024. године.

Решењем Основног суда у Лозници Ии.бр. 574/24 од 17.03.2025. године је допуњено и исправљено решење о извршењу Основног суда у Лозници Ии.бр. 574/24 од 14.11.2024. године.

Закључком поступајућег извршитеља посл. бр. ИИ-372/24 од 27.03.2025. године одређени одређено је спровођење извршења на непокретностима извршног дужника Миодрага Стефановића и то на катастарским парцелама бр. 741 и 743/2 из листа непокретности број 491 КО ДОЊА СИПУЉА.

Решењем Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Лозница бр. 952-02-13-006-7349/2025 од 28.03.2025. године извршен је упис забележбе спровођења извршења на наведеним непокретностима извршног дужника Миодрага Стефановића, а на основу наведеног закључка поступајућег извршитеља од 27.03.2025. године.

Закључцима поступајућег јавног извршитеља посл. бр. ИИ-372/24 од 20.05.2025. године, ради процене вредности непокретности извршног дужника које су предмет продаје, за стручног проценитеља одређени су стручно лице за област грађевинарство Боривој Тимотић из Лознице и стручно лице за област шумарства Наташа Банковић из Лознице.

Судски вештак Боривој Тимотић доставио је свој Налаз и мишљење дана 16.06.2025. године, а судски вештак Наташа Банковић доставила је Налаз судског вештака шумарске струке дана 17.06.2025. године

У прилогу закључка поступајућег јавног извршитеља посл. бр. ИИ-372/24 од 18.06.2025. године извршним повериоцима и извршним дужницима достављени су наведени налази судских вештака и наложено им је да се у року од 8 дана од дана пријема тог закључка изјасне да ли имају примедби на процену вредности непокретности, уз упозорење да ће се сматрати да су сагласни са датом проценом вредности непокретности уколико се не изјасне у остављеном року.

Поднеском од 25.06.2025. године (запримљен код поступајућег јавног извршитеља 26.06.2025. године) извршни повериоци су изнели примедбе на процену вредности непокретности судских вештака Боривоја Тимотића и Наташе Банковић.

Закључцима поступајућег јавног извршитеља посл. бр. ИИ-372/24 од 08.07.2025. године наложено је судским вештацима Боривоју Тимотићу и Наташи Банковић да се у року од 8 дана од дана пријема тог закључка изјасни на примедбе на процену вредности непокретности које су изнете у поднеску извршних поверилаца.

Закључком поступајућег јавног извршитеља посл. бр. ИИ-372/24 од 29.07.2025. године утврђено је да је поступку спровођења извршења на непокретностима извршног дужника из листа непокретности бр. 491 КО ДОЊА СИПУЉА, које се спроводи на основу решења Основног суда у Лозници Ии.бр. 574/24 од 14.11.2024. године, допуњеног и исправљеног решењем Основног суда у Лозници Ии.бр. 574/24 од 17.03.2025. године у предмету јавног извршитеља Маријане Дишић Гвозденовић из Лознице, посл. бр. ИИ-372/24, приступио поступак спровођења извршења одређеног решењем о извршењу Основног суда у Лозници Иив.бр. 174/2023 од 22.06.2023, који се спроводи у предмету јавног извршитеља Марије Гачић из Лознице, посл. бр. И.ИВ.32/2023.

Дана 30.07.2025. године судски вештак Боривој Тимотић доставио је Одговор на примедбе извршних поверилаца и извршио исправку вредности воћњака.

Дана 31.07.2025. године судски вештак Наташа Банковић доставила је Изјашњење на примедбе извршних поверилаца и изјаснила се да у целости остаје при свом налазу од 17.06.2025. године.

У прилогу закључка поступајућег јавног извршитеља посл. бр. ИИ-372/24 од 31.07.2025. године, извршним повериоцима и извршним дужницима достављени су Одговор судског вештака Боривоја Тимотића од 30.07.2025. године и Изјашњење судског вештака Наташе Банковић од 31.07.2025. године и истим закључком наложено је извршном повериоцу извршним повериоцима и извршним дужницима да се у року од 8 дана изјасни да ли имају примедби на процену вредности непокретности које су предмет продаје, односно да ли предлажу ново вештачење, уз упозорење да ће се сматрати да су сагласни са датом проценом вредности непокретности уколико се не изјасне у остављеном року.

Наведени закључак од 31.07.2025. године је уредно уручен извршним повериоцима и извршним дужницима и исти нису ставили примедбе на процену вредности непокреености.

Закључком поступајућег јавног извршитеља посл. бр. ИИ-372/24 од 04.11.2026. године утврђена је вредност непокретности извршног дужника Миодрага Стефановића које су предмет продаје у овом поступку.

Са напред изнетог, а на основу члана 4, 23, 171, 171а, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 182, 183. и 493. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр. 106/2015, 106/2016 – аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење, 54/2019, 9/2020 - аутентично тумачење, 10/2023 - др. закон и 91/2025), одлучено је као у диспозитиву овог закључка.

ПРАВНА ПОУКА:
Против овог закључка
није дозвољен приговор.

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ

Маријана Дишић Гвозденовић