



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МИРКО РАТКОВИЋ, Легитимација Министарства правде *No* 0130  
ШАБАЦ, Владе Јовановића бр. 49/1

Број: 130 ИИ 15/25

Дана 26.12.2025. године

**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Мирко Ратковић** поступајући у извршном предмету у коме је извршни поверилац **Зоран Јовановић, Цапарићи, ул. Миличичка бр. 9, ЈМБГ 2106973774514**, чији је пуномоћник адв. Станоје Филиповић, Лозница, Јована Цвијића бб против извршног дужника **Никола Спасојевић, Љубовија, ул. Милана Тешића бб, ЈМБГ 2710956774513**, дана 26.12.2025. године доноси:

### ЗАКЉУЧАК

**I ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА ПУТЕМ ЕЛЕКТРОНСКОГ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА** непокретности у својини извршног дужника **Никола Спасојевић, Љубовија, ул. Милана Тешића бб, ЈМБГ 2710956774513** и то:

- породична стамбена зграда, означена као зграда број 1, изграђена на катастарској парцели број 1128/1, улица Милана Тешића 100, површине 69м<sup>2</sup>, уписана у лист непокретности број 507 КО Лоњин, у приватној својини извршног дужника у обиму 1/1
- помоћна зграда, означена као зграда број 3, изграђена на катастарској парцели број 1128/1, улица Милана Тешића, површине 20м<sup>2</sup>, уписана у лист непокретности број 507 КО Лоњин, у приватној својини извршног дужника у обиму 1/1
- сувласнички удео у обиму од  $\frac{1}{2}$  на помоћној згради, означеној као зграда број 4, изграђена на катастарској парцели број 112/1, улица Милана Тешића, површине 16м<sup>2</sup>, уписана у лист непокретности број 507 КО Лоњин, у сусвојини извршног дужника
- сувласнички удео у обиму од  $\frac{1}{2}$  на катастарској парцели број 1128/1, земљиште под зградама – објектима број 1,2,3,4 и земљиште уз зграду – објекат, улица Милана Тешића, укупне површине 6а 62м<sup>2</sup>, уписана у лист непокретности број 507 КО Лоњин, у сусвојини извршног дужника

**II** Јавном извршитељу није познато да ли је предметна непокретност слободна од лица и ствари. На основу писмених исправа које су учесници у поступку предочили јавном извршитељу до доношења закључка о утврђивању вредности и на основу стања у катастру непокретности не постоје права трећих лица која не престају продајом, нити службености и стварни терети које купац преузима.

**III** Закључком 130 ИИ 15/25 од 24.06.2025. године и Закључком о исправци ИИ 15/25 од 12.09.2025. године јавни извршитељ Мирко Ратковић утврдио је тржишну вредност непокретности из става I тако да она износи:

- породична стамбена зграда, означена као зграда број 1, изграђена на катастарској парцели број 1128/1, улица Милана Тешића 100, површине 69м<sup>2</sup>, уписана у лист непокретности број 507 КО Лоњин, у приватној својини извршног дужника у обиму 1/1

- помоћна зграда, означена као зграда број 3, изграђена на катастарској парцели број 1128/1, улица Милана Тешића, површине 20м<sup>2</sup>, уписана у лист непокретности број 507 КО Лоњин, у приватној својини извршног дужника у обиму 1/1

- сувласнички удео у обиму од ½ на помоћној згради, означеној као зграда број 4, изграђена на катастарској парцели број 112/1, улица Милана Тешића, површине 16м<sup>2</sup>, уписана у лист непокретности број 507 КО Лоњин, у сусвојини извршног дужника

- сувласнички удео у обиму од ½ на катастарској парцели број 1128/1, земљиште под зградама – објектима број 1,2,3,4 и земљиште уз зграду – објекат, улица Милана Тешића, укупне површине ба 62м<sup>2</sup>, уписана у лист непокретности број 507 КО Лоњин, у сусвојини извршног дужника

**98.911,39 еур-а** што у динарској противвредности по средњем курсу на дан 24.06.2025. године износи **11.592.800,00 динара** с тим да на **првом електронском јавном надметању почетна цена износи 8.114.960,00 динара** што представља 70% од утврђене вредности непокретности.

**IV ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ** одржаће се дана **27.01.2026. године** на порталу електронског јавног надметања **www.caukcija.sud.rs** 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.

**V Лицитациони корак одређује се у износу од 5% од почетне цене непокретности.**

**VI** Право учешћа на електронском јавном надметању имају сва заинтересована лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која су претходно положила **јемство у висини од 15% од утврђене тржишне вредности непокретности** из става III овог закључка, уплатом на посебан рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала електронске продаје. **Јемство се може уплатити најкасније два дана пре одржавања надметања иначе ће се лицу ускратити учествовање на електронском јавном надметању.** 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 ствари, износ јемства могао да се намири из продајне цене.

**VII** 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, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник.

**VIII** Понудилац (купац) је дужан да цену по којој му је додељена непокретност положи на наменски рачун јавног извршитеља Мирка Ратковића, рачун број: **160-398364-24** који се води код Banca Intesa A.D. Beograd, у року од **15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.**

**IX** Ако најповољнији понудилац с јавног надметања не плати понуђену цену у року, закључком се оглашава да је продаја без дејства према њему и непокретност додељује другом по реду понудиоцу уз одређивање рока за плаћање понуђене цене и тако редом док се не исцрпе сви понудиоци са списка из закључка о додељивању непокретности. Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретности под истим условима као најповољнији понудилац. Ако ниједан понуђач не плати понуђену 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.

**X** 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 понудила плати понуђену цену у року. Из јемства понудиоца који није платио понуђену цену намирују се трошкови електронског 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 електронског 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 електронском 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 као, као и учесник који одустане од јавног надметања.**

**XI** Сходно чл. 186. Закона о извршењу и обезбеђењу споразум странака о продаји 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.

**XII** Јавни извршитељ ће заинтересованим лицима за куповину непокретности омогућити да разгледају предметне непокретности дана 20.01.2026. године од 09.00 до 11.00 часова. У случају да извршни дужник није присутан или онемогућава приступ непокретности, јавни извршитељ ће поступити на начин прописан чл. 142. ст. 3. и чл. 144. ст. 2. овог закона.

**XIII** Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе извршитеља [www.komoraizvrshitelja.rs](http://www.komoraizvrshitelja.rs) и на порталу електронске продаје, с тим да странка може о свом трошку објавити закључак о продаји у средствима јавног информисања и да о закључку обавести посреднике у продаји.

**ПОУКА О ПРАВНОМ  
ЛЕКУ:**

Против овог закључка није  
дозвољен приговор

  
Мирко Ратковић

Very faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or title.

Very faint, illegible text in the upper middle section of the page.

Very faint, illegible text in the middle section of the page.

Very faint, illegible text in the lower middle section of the page.

Very faint, illegible text in the lower section of the page.

