BEREZLEV • DAMNJANOVIĆ
& PARTNERI - ADVOKATI
Br. _____
09-11-2026 20___ god.
BEOGRAD

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ЈЕЛЕНА МАРИЋ
Шабац, Стојана Новаковића бр. 77, спрат 3, стан 27
Телефон: 015/602-735
Пословни број. ИИ 161/26
Идент. број предмета: 58-01-00161-26-0245
Дана 04.11.2026. године

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Јелена Марић у извршном поступку извршног повериоца **PROFINANCE DOO BEOGRAD,** Београд - Врачар, ул. Крунска бр. 90, МБ 20755075, ПИБ 107204706, чији је пуномоћник адв. Иван Д. Березлев, Београд - Врачар, Шуматовачка бр.108, против извршног дужника **AGRO KOLM NM ĐOO ŠABAC,** Рибари, ул. Дринска бр. 42, МБ 22062867, ПИБ 114737287, донео је следећи:

ЗАКЉУЧАК О ДРУГОЈ ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ

I **ОДРЕЂУЈУ СЕ УСЛОВИ ПРОДАЈЕ НА ДРУГОМ ЕЛЕКТРОНСКОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ за продају непокретности извршног дужника**, уписаних у листу непокретности 845 КО Петловача и то:

- Катастарске парцеле 1022/2 КО Петловача, потес Ждребећара и то земљиште под зградом-објектом површине 0.01.37 ха, земљиште под зградом-објектом површине 0.01.37 ха, земљиште под зградом-објектом површине 0.01.39 ха, земљиште под зградом-објектом површине 0.01.39 ха, земљиште под зградом-објектом површине 0.01.59 ха, земљиште под зградом-објектом површине 0.00.61 ха, земљиште под зградом-објектом површине 0.01.50 ха, земљиште под зградом-објектом површине 0.01.18 ха и њива 3. класе, површине 1.22.95 ха, укупне површине 1.33.35 ха;

- Објекат под редним бројем 1 - **силос,** површине 137м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката,

- Објекат под редним бројем 2 - **силос,** површине 137м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката;

- Објекат под редним бројем 3 - **силос**, површине 139м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката;

- Објекат под редним бројем 4 - **силос**, површине 139м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката;

- Објекат под редним бројем 6 – остале зграде - **вага**, површине 159м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката;

- Објекат под редним бројем 7 помоћна зграда – ватрогасна кућица која на терену представља вагарску кућицу, површине 61м2 (корисне површине 48м2) изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката;

- Објекат под редним бројем 8 помоћна зграда – надстрешница која на терену представља складишни објекат, површине 150м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката;

- Објекат под редним бројем 9 помоћна зграда - надстрешница, површине 118м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката;

Утврђена вредност непокретности износи 73.313.200,40 динара, према достављеној процени проценитеља Привредног друштва за обављање послова вештачења – процена непокретности Artconing doo Beograd, изршеној дана 05.06.2026. године. Процењена тржишна вредност односи се на укупну вредност грађевинских објеката, уграђене опреме и целокупне површине земљишта.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да алокација вредности на објекте и опрему у објектима није вршена будући да уграђена опрема фунционално повезана са објектима и представља саставни део објекта који су у катастру непокретности уписани као објекти посебне намене. Утврђује се да алокација процењене тржишне вредности сваког објекта понаособ није извршена из разлога што су сви објекти повезани у функционалну и технолошку целину и њихова парцијална продаја утицала би на смањену утрживост.

III УТВРЂУЈЕ СЕ да се на предметној катастарској парцели налазе две тампон ћелије од по 150т које нису евидентиране у катастру непокретности, као и да исте представљају предмет продаје у склопу предмета извршења будући да са њим представљају функционалну целину и представљају припадак главној ствари јер служи њиховој намени.

IV ДРУГО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ одржаће се дана 24.11.2026. године, на порталу електронског јавног надметања у периоду од 9 до 13 часова, а почетна цена предметних непокретности на ДРУГОМ електронском јавном надметању износи 50% од процењене вредности непокретности.

- **Лицитациони корак на електронском јавном надметању износи 4 % од почетне цене непокретности.**

Време давања понуда траје најдуже четири часа у периоду од 9 до 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.

V Право учешћа на електронском јавном надметању имају лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која положе јемство у висини од 15% процењене вредности непокретности, најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања.

VI Јемство се полаже у новцу на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала електронске продаје, најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања, **а лицима која уплату јемства изврше након рока ускратиће се учествовање на јавном надметању.**

VII 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. Имаоци права прече куповине полажу јемство као и друга лица.

VIII Упозоравају се понудиоци да, у складу са одредбом чл. 169. Закона о извршењу и обезбеђењу, купац непокретности не може бити извршни дужник, јавни извршитељ, заменик јавног извршитеља, помоћник јавног извршитеља или друго лице које је запослено код јавног извршитеља, лице запослено у Министарству као администратор портала електронског јавног надметања, нити лице које је њихов крвни сродник у правој линији, а у побочној линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер или тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник, као ни свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку.

IX Најповољнији понудилац коме буде додељена непокретност (купац) је дужан да понуђени износ (цену) уплати у року од 15 дана ода дана доношења закључка о додељивању непокретностии то на рачун јавног извршитеља Јелене Марић број рачуна **105-0577831000003-52** који се води код Aik Banka ad Beograd са позивом на број предмета ИИ 161/26. Ако најповољнији понудилац 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 од 15 дана за плаћање понуђене цене и тако редом док се не исцрпе сви понудиоци са списка из закључка о додељивању непокретности. Ако ниједан понуђач не плати понуђену цену у року, јавни извршитељ утврђује да јавно надметање није успело.

X Ако више лица буде учествовало на јавном надметању, понудиоцима чија понуда није прихваћена вратиће се јемство, одмах после закључења јавног надметања, осим другом и трећем по реду понудиоцу, којима ће се јемство вратити када најповољнији 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 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, у складу са одредбом чл. 182. ст.2. и 3. Закона о извршењу и обезбеђењу, из њиховог јемства намирују се трошкови првог и другог јавног надметања, односно непосредне погодбе и разлика у 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 ком случају ће се поступити на начин прописан чл. 182. ст.2. и 3. Закона о извршењу и обезбеђењу.

XI Закључак о јавној продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и на порталу електронске продаје, с тим да извршни поверилац и извршни дужник могу о свом трошку да објаве закључак о продаји у средствима јавног обавештења и да о закључку обавесте посреднике у продаји.

XII Јавни извршитељ ће заинтересованим лицима, која се пријаве електронским путем на jelena.maric@javniizvrsitelj.com, закључно са 17.11.2026. године, омогућити разгледање непокретности.

XIII Непокретност може да се прода непосредном погодбом по споразуму странака који је могућ 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 надметању док се не утврди да оно није успело, иако је ствар продата, зато што прва три понудиоца нису платила цену коју су понудили у року. После тога, споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређује се рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде и други услови. Одмах после споразума странака доноси се закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, којим се одређују и рок за закључење уговора и рок за плаћање продајне цене.

XIV У случају продаје непокретности на електронском јавном надметању ималац законског и уговорног права прече куповине имају првенство над најповољнијим понудиоцем ако у року од 3 дана од дана достављања извешатаја о електронском јавном надметању изјаве да купују непокретност под истим условима као најповољнији понудилац. Имаоци права прече куповине полажу јемство као и друга лица.

О б р а з л о ж е њ е

Решењем о извршењу Привредног суд у Ваљеву Ии бр. 142/2026 од 25.05.2026 године одређено је извршење на основу извршне исправе-Заложне изјаве ОПУ: 365-2025 од 20.03.2025. године, јавног бележника Ненада Вујића и Уговора о солидарном јемству бр. 02-25/005-J-3 од 18.03.2025. године, ради намирења потраживања извршног повериоца на непокрентостима извршног дужника и то катастарској парцели 1022/2 КО Петловача и објекту под редним бројем 1 - силос, површине 137м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката, објекту под редним бројем 2 - силос, површине 137м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката, објекту под редним бројем 3 - силос, површине 139м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката; објекту под редним бројем 4 - силос, површине 139м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката; објекту под редним бројем 6 – остале зграде-вага, површине 159м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката; објекту под редним бројем 7 помоћна зграда – ватрогасна кућица, површине 61м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката; објекту под редним бројем 8 помоћна зграда - надстрешница, површине 150м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката; објекту под редним бројем 9 помоћна зграда - надстрешница, површине 118м2, изграђен на катастарској парцели 1022/2 КО Петловача, својина приватна извршног дужника уписана по основу Закона о озакоњењу објеката, уписом заележбе решења о иршењу у катастар непокретности, утврђењем вредности непокретности, продајом непокретности и намирењем извршног повериоца из цене остварене продајом предметних непокретности.

Решењем Службе за катастар непокретности Шабац број 952-02-13-001-12089/2026 од 25.06.2026. године, извршен је упис забележбе решења о извршењу на описаним непокретностима.

Дана 16.07.2026. године, извршни поверилац јавном извршитељу доставио је процену тржишне вредности предмета извршења, извршену од стране проценитеља Artconing doo Beograd дана 05.06.2026. године, који је решењем Минстарства правде и државне управе број 740-05-00358/2013-22 од 18.09.2023. године, уписује у регистар правних лица за обављање послова вештачења област вештачења и ужу специјалност-грађевинарство проценитељ – стални судски вештак Владимир Толимир коме је издата лиценца за вршење процене вредности непокретности регистарски број: 097 на период од три године до дана 14.06.2027. године, решењем Министарства финансија број 001315230 2024 10520 016 000 420 005 од 09.04.2024. године, стални судски вештак за област грађевинарства Милош Дреновац именован решењем Министарства правде и државне управе број 740-05-00473/2014-22 и стални судски вештак за област машинка техника, решењем Министарства правде број 740-05-05108/2010-03.

Увидом у достављену процену јавни извршитељ је утврдио да алокација вредности на објекте и опрему у објектима није вршена будући да уграђена опрема фунционално повезана са објектима и представља саставни део објекта. Такође је напомењуто да алокација процењене тржишне вредности сваког објекта понаособ није извршена из разлога што су сви објекти повезани у функционалну и технолошку целину и није могућа њихова парцијална утрживост. Предметни грађевински објекти евидентирани као зграда број 6 и зграда број 7 представљају колску вагу и вагарску кућицу (зграда број 7 је у листу непокретности евидентирана као ватрогасна кућица, док зграда број 9 у стварности представља надстрешницу изнад усисног коша, а зграда број 8 уписана у листу као надресшница док је у стварности складишни објекат. Уграђена опрема представља саставни део објекта. Опрема силоса представља опрему коју је могуће демонтирати и дислоцирати без повреде њене суштине и функционалности али се евентуалном демонтажом опреме губи функционалност и основна намена објекта.

Јавни извршитељ напомиње да су предмет продаје све непокретности као функционална целина, са опремом као саставним делом предмета извршења, као и да је из заложне изјаве ОПУ 365-2025 од дана 20.03.2025. године утврђено да је заложни дужник као предмет заложног права навео све непокретности – објекте посебне намене који су као такви уписани и у катастру непокретности са свим саставним деловима, било да су уписани у катастру непокретности или не, природним плодовима који нису одвојиви од непокретности, накнадним побољшањима и повећањима њене вредности до којих евентуално дође после заснивања хипотеке. Јавни извршитељ напомиње и да према изјашњењу проценитељске куће Artconing doo Beograd од дана 10.10.2026. године сви наведени делови опреме у табели на страни 17 Извештаја о процени тржишне вредности од 05.06.2026.године представљају делове опреме без којих силос као објекат посебне намене губи своју функционалност те с тим у вези и статус објекта посебне намене.

Поука о правном леку:
Против овог закључка
правни лек није дозвољен.

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ

Јелена Марић

Министарство правде Републике Србије

Систем е-Аукција

ИЗВЕШТАЈ О ЕЛЕКТРОНСКОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ

Исход електронског јавног надметања :

Успешно јавно надметање		Неуспешно јавно надметање	X

Општи подаци о електронском јавном надметању :

Број предмета јавног извршитеља	ИИ 161/26	Број судског предмета	ИИ 142/26
Број закључка о јавној продаји	53649	Број јавног надметања	187031
Датум почетка електронског јавног надметања	03.11.2026. 09:00	Време почетка електронског јавног надметања	09:00
Датум завршетка електронског јавног надметања	03.11.2026. 13:00	Време завршетка електронског јавног надметања	13:00
Износ уплаћеног јемства	0		

Врста предмета продаје :

Непокретности	X	Покретне ствари		Заједничка продаја непокретности и покретних ствари	

Врста јавне продаје :

Прва јавна продаја	X	Друга јавна продаја	

Извршни поверилац :

Физичко лице		**Правно лице**	
Име		Пословно име	DRUŠTVO ZA FAKTORING PROFINANCE DOO BEOGRAD NOVI BEOGRAD
Презиме		Матични број	20755075
ЈМБГ		ПИБ	107204706

Извшни дужник :

Физичко лице		**Правно лице**	
Име		Пословно име	Agro Kolm NM doo Šabac
Презиме		Матични број	22062867
ЈМБГ		ПИБ	114737287

Опис предмета продаје :

катастарска парцела 1022/2 КО Петловача са објектима под редним бројем 1, 2, 3, 4, 6,7, 8 и 9 са опремом у објектима

Министарство правде Републике Србије
Систем е-Аукција



Подаци о примљеним понудама :

Име и презиме/назив	Идентификациони број корисника у надметању	ЈМБГ	Матични број	Пиб	Износ понуде	Време понуде	Прихваћена почетна цена	Време када је прихваћена почетна цена

Министарство правде Републике Србије
Систем е-Аукција



Подаци о уплатиоцима јемства :

Име и презиме/назив	ЈМБГ	Матични број	ПИБ	Број рачуна за повратак јемства	Адреса	Заступник/пуномоћник пријављен у јавно надметање	Број аукције	Датум одржавања	Износ уплаћеног јемства	Статус одобрења пријаве на надметање