



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Јавни извршитељ Ивана Букарица

Именована за подручје Вишег суда у Београду

и Привредног суда у Београду

Београд - Стари Град, Македонска 32/1

Телефон: 011/334-4310

Посл. бр. И.И-352/21

Дана 26.03.2025. године

ЗАПИСНИК СА САСТАНКА ЗА ПОПИС ВАНКЊИЖНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ

Састављен дана 26.03.2025. године у Београду, ул. Македонска 32/1, Београд, у канцеларији јавног извршитеља Иване Букарице, са почетком у 12:00 часова, у извршном предмету извршног повериоца **ARTПРОЈЕКТ DOO BEOGRAD**, Београд-Звездара, ул. Војводе Богдана бр. 21, локал бр. 6 у приземљу, МБ 07454236, ПИБ 101718656, чији је пуномоћник адв. Синиша Ђалић, Београд, Луке Теловића Требињца 11, стан а-803, спрат 8, против извршног дужника **Сафета Арадиновића**, Београд-Палилула, ул. Грге Андријановића улица 2 бр. 17, чији је пуномоћник адв. Страхиња Миловановић, Београд, ул. Краља Милана бр. 22, ради извршења одређеног решењем о извршењу Првог основног суда у Београду посл.бр. Ии-13353/2021 од 21.07.2021. године.

Започето у 12:00 часова

Приступили су:

Јавни извршитељ: Ивана Букарица
Заменик јавног извршитеља: Весна Јевтов
Извршни поверилац: Никола Манојловић, адвокатски приправник
Извршни дужник: **НИКО**

Трећа лица:

за извршног повериоца Алмир Факовић предмет ИИ 376/23 који се води код ЈИ Горана Брстине, адвокат Ана Планинчић -

Закључком јавног извршитеља посл.бр. И.И-352/21 од 05.03.2025. године заказан је попис непокретности у ванкњижној својини извршног дужника Сафета Арадиновића, и то:

- пословног простора, површине 45,71 м², у подруму стамбено-пословне зграде у ул. Гочка бр. 45А, Београд-Раковица, изграђеној на грађевинској парцели 2, формираној од кат.парцела бр. 2459/20, 2459/24 и 2265/34 КО Кнежевац

Констатује се да су о састанку за попис непокретности обавештени: извршни поверилац, извршни дужник и закупац предметне непокретности.

ЗАКЉУЧАК

Да се данашњи састанак за попис непокретности ОДРЖИ.

Констатује се да је закључком јавног извршитеља Иване Букарице посл.бр. И.И-352/21 од 09.09.2022. године одређено да ће се извршење, на основу Решења о извршењу Првог основног суда у Београду посл.бр. Ин-13353/2021 од 21.07.2021. године, наставити и пописом, проценом и продајом непокретности у ванкњижној својини извршног дужника, између осталих и **пословног простора, површине 45,71 м², у подруму стамбено-пословне зграде у ул. Гочка бр. 45А, Београд-Раковица,** изграђеној на грађевинској парцели 2, формираној од кат.парцела бр. 2459/20, 2459/24 и 2265/34 КО Кнежевац, на основу Решења о одобрењу за изградњу бр. 351-1669/2006 од 20.11.2006. године Општине Раковица, за који објекат је у току поступак за озакоњење пред Секретаријатом за послове озакоњења објеката Београд, под бројем XXXI-09-351.21-52056/2020, а коју непокретност је извршни дужник стекао по основу Уговора о суинвестирању градње овереног пред Другим општинским судом у Београду под Ов.бр. 1646/07 дана 06.02.2007. године.

Констатује се да је јавни извршитељ позвао стручно лице ~ судског вештака Александра Ђорђевића, дипл. грађевинског инжењера из Београда, да пружи помоћ јавном извршитељу при спровођењу извршења, на тај начин што ће на лицу места идентификовати непокретност извршног дужника која је предмет извршења, одредити назив, границе и површину исте у сврху пописа предметне непокретности, и дати стручно мишљење у коме ће исказати тржишну вредност непокретности у ванкњижној својини извршног дужника, те да је стручно лице дана 03.02.2025. године изашло на лице места и том приликом у пословном простору је затечен Јасмин Куртановић, који је изјавио да је његова фирма BAUWIN DECOR доо закупац непокретности.

Стручно лице је дана 05.03.2025. године доставило јавном извршитељу Извештај о процењеној вредности непокретности, на дан 21.02.2025. године, у коме је навео да проценитељу није омогућено мерење и снимање објекта, те да је, на основу визуелног прегледа, мишљења да предметни пословни простор одговара локалу ПП из Елабората о затеченом стању који је предат Секретаријату за легализацију. Проценитељ је у извештају такође навео, да предмет процене није уписан као посебан део објекта, да је у бази података катастра непокретности за КП 2495/20 у подруму зграде бр. 1 уписана гаража са 5 гаражних места, површине 208м², а да је Секретаријату за послове озакоњења објеката Градске управе града Београда поднет захтев за озакоњење под бројем XXXI-09-351.21-52056/2020, те да је увидом у поменути елаборат утврдио да је извршена пренамена простора у подруму тако што је гаражни простор пренамењен у стамбени и пословни простор, тако да су формирана 4 стана и један пословни простор означен са „ПП“, површине 45,70 м².

Поступајући по налогу јавног извршитеља, привредно друштво BAUWIN DECOR доо Beograd-Rakovica је дана 10.03.2025. године доставило јавном извршитељу Уговор о закупу пословних просторија, који је то привредно друштво, у својству закупца, закључило са привредним друштвом REBRONJA INVEST DOO из Новог Пазара, у својству закупаца, ради закупа **магаџинског простора** у Београду у ул. Гочка 45а, површине 45,71м² са **припадајућим подрумским делом**, на неодређено време, почев од 01.05.2022. године, за месечну закупнину од 400 евра.

На питање јавног извршитеља, да ли неко има нешто да изјави адвокат Ана Планинич изјављује да треће лице има право својине по Уговору о купопродаји непокретности од ОПУ 326/2014 овењерен од ЈБ Драгине Дивац дана 22.02.2017.године.

Јавни извршитељ упућује пуномоћника да поступи у скалду са одредбама ЗИО по питању права трећих лица у извршном поступку.

Такође, иста изјављује да је донет закључак код ЈИ Горана Брстине ИИ 376/23 дана 13.12.2024.године и да је извршен попис некретности. ЈИ Ивана Букарица је упутила пуномоћника да јој сву документацију достави писмено.

Приступа се попису непокретности – пословног простора површине 45,71 м² у подруму стамбено-пословне зграде у ул. Гочка бр. 45А, Београд-Раковица, читањем извештаја стручног лица о процењеној тржишној вредности непокретности, те се пописује:

-пословни простор површине 45,71 м² (ознаке ПП површине 45,70м² из захтева за озакоњење), који се налази у подруму стамбено-пословне зграде у ул. Гочка бр. 45А, Београд-Раковица, изграђене на грађевинској парцели 2, формираној од кат.парцела бр. 2459/20, 2459/24 и 2265/34 КО Кнежевац, на основу Решења о одобрењу за изградњу бр. 351-1669/2006 од 20.11.2006. године Општине Раковица, за који објекат је у току поступак за озакоњење пред Секретаријатом за послове озакоњења објеката Београд, под бројем ХХХI-09-351.21-52056/2020.

Објекат је грађен у масивном систему са носећим зидовима од гитер блокова, вертикалним и хоризонталним АБ серкљажима. Међусpratна конструкција полумонтажна ферт таваница. Улазна врата су метална. Садржај чине производни простор са санитарним чвором. Зидови и плафони су малтерисани и посно бојени, подови, бетонски, а у санитарном чвору су керамичке плочице. Пословни простор је опремљен електроинсталацијама *јаке струје, инсталацијама водовода и канализације.

Пословни простор је у стварности повезан са простором који се налази ван габарита зграде у делу испод паркинга на платоу према Ибарској магистралу. Простор има колски приступ са леве и десне стране зграде у Гочкој 45А. Простор је дат у закуп и у функцији је производње АЛУ и ПВЦ столарије.

Према Изјашњењу стручног лица, процењена тржишна вредност пословног простора износи 46.365,00 евра, што у динарској противвредности, по средњем курсу НБС на дан 21.02.2025. године, износи 5.434.214,50 динара.

На питање јавног извршитеља да ли неко има примедбе на попис, присутна лица изјављују да немају примедбе.

Записник о попису има дејство забележбе решења о извршењу у катастар непокретности и објављује се на огласној табли Коморе јавних извршитеља.

Завршено у 12:15 часова

Јавни извршитељ



Букарица

Извршни поверилац

Никола Стојковић

Извршни дужник

Заменик јавног извршитеља

Vesna Jesta

Трећа лица

Ана Планић