



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ РАТКО ВИДОВИЋ БЕОГРАД
Благоја Марјановића Моше бр. 1, 11070 Нови Београд

Посл. бр. И.Ив 54/18

Дана: 11.05.2018. године

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ РАТКО ВИДОВИЋ у извршном предмету извршног повериоца МИЛЕНКА ВУКОВИЋА из Београда, ул. Антифашистичке борбе бр. 19, ЈМБГ: 0103979791414, против извршног дужника КОМУНАЛАЦ ЧУКАРИЦА ДОО БЕОГРАД, ул. Кеј ослобођења бр. 63а, 11000 Београд, МБ: 06660177, ПИБ: 101834208, рачун бр. 205-21292-38, ради наплате новчаног потраживања одређеног Решењем о извршењу Трећег основног суда у Београду од дана посл. бр. И.Ив 313/18 од дана 23.02.2018. године и принудне наплате новчаног потраживања, уз асистенцију стручног лица – судског вештака за област грађевинарство Небојше Гајића из Београда, у складу са чланом 210. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“ бр. 106/2015 и 106/16) дана 11.05.2018. године саставља следећи

ЗАПИСНИК

о попису непокретности у ванкњижној својини извршног дужника

Предмет пописа представља непокретност на којој је на основу Закључка јавног извршитеља посл. бр. И.Ив 54/18 од дана 22.03.2018. године одређено спровођење извршења, и то:

Пословни простор који се налази у сутерену зграде у улици Пожешка бр. 49-51, у Београду, општина Чукарица, постојеће на катастарској парцели 13922/2, К.О. Чукарица, за коју је извршни дужник дана 30.08.2006. године поднео захтев за легализацију објеката, који је при Секретаријату за послове легализације објеката Градске управе града Београда заведен под посл. бр. XXXI-08 бр. 351.21-59304/2010.

Записник о попису предметне непокретности је сачињен на основу увиђаја стручног лица - судског вештака за област грађевинарство Небојше Гајића из Београда обављеног дана 30.03.2018. године којом приликом је извршена идентификација пословног простора који представља предмет пописа и утврђено следеће фактичко стање:

Увидом на лицу места стручно лице је констатовало да се пословни простор који представља предмет процене налази у сутеренској етажи и да заузима простор облика ћириличног слова „Г“. Увидом на порталу геосрбија.рс констатовано је да се део предметног локала налази у сутерену зграде која је изграђена на катастарској парцели број 13922/2 К.О. Чукарица и уписана у Листу непокретности број 722 К.О. Чукарица као зграда катастарски број 3 – кућни број 49-51, док се део локала налази у сутерену зграде која је изграђена на катастарској парцели број 13922/2 К.О. Чукарица и уписана у Листу непокретности број 722 К.О. Чукарица као зграда катастарски број 4 – кућни број 53-55. Зграда катастарски број 3 уписана је као стамбена зграда за колективно становање, док је за правни статус уписано да део објекта има одобрење за употребу / изграђен пре прописа / преузет из земљишне књиге, а зграда катастарски број 4 уписана је као стамбена зграда за колективно становање, изграђена без одобрења за градњу.

Дакле, пословни простор који представља предмет процене заузима део сутеренске етаже у згради катастарски број 3 и део у сутеренској етажи зграде катастарски број 4, обе изграђене на катастарској парцели број 13922/2 К.О. Чукарица. Предметни локал има изведена два улаза и није укњижен као посебан физички део наведених зграда. Локал је у поступку легализације, тако да је као специфична претпоставка усвојено да се може леглизовати у затеченим габаритима. Премеравањем на лицу места установљено је да укупна корисна површина пословног простора који представља предмет пописа и процене износи 99,0 м² и иста ће у овом извештају бити усвојена као меродавна за утврђивање његове тржишне вредности.

Локал који представља предмет процене има изведена два улаза и то директно са бетонираним платоу у дворишту зграда кућни број 49-51-53, уз напомену да су прозори локала такође оријентисани према дворишту. Иза улазних врата која су изведена у нивоу сутеренске етаже зграде кућни број 49-51, а до којих се силази дворишним степеницама, налази се заједнички предпростор из кога се улази у локал који представља предмет процене и суседни локал (улазна врата десно). Ово представља споредни улаз у локал, иза кога се налази једна пролазна канцеларија (19,15 м²), из које се улази у другу канцеларију (9,40 м²) и ходник (8,31 м²). Из пролазног ходника улази се у чајну кухињу са предпростором (5,27 м²), први мокри чвор са предпростором (6,77 м²) и фотокопирницу. Друга улазна врата локала који представља предмет процене налазе се на дворишној фасади зграде кућни број 53-55 и до њих се такође силази дворишним степеницама. Иза других, фактички главних улазних врата предметног локала, налази се фотокопирница, која заузима једну пролазну просторију са мокрим чвором (34,47 м²) и још једну просторију (15,77 м²). Укупна корисна површина прегледаног простора износи 99,14 м² ≈ **99,0 м²**.

Већи део унутрашњости локала реновиран је око 2012. године и налазио се у солидном стању на дан увиђаја. У ходнику и чајној кухињи затечени су делови заједничких инсталација зграде, а примећене су и флеке од влажења на дворишном зиду ходника. Очигледно је да је магацински простор који се у записнику о расподели средстава помиње као саставни део пословног простора који припада извршном дужнику, адаптиран у пословни простор, али мала и нестандартна светла висина у предметном простору, која се креће од минималних 1,76 м (у ходнику), до максималних 2,22 м, не задовољава стандарде за пословни простор. Претпостављено је да су све постојеће инсталације у функцији, оперативне и довољне за наменску употребу непокретности. Унутрашњост прегледаног пословног простора опремљена је стандардним материјалима и може се констатовати да је локал имао адекватно инвестиционо-техничко одржавање у протеклом експлоатационом периоду. Није извршена инспекција инвестиционо-техничке документације, јер иста није била достављена. Преглед, тј. инспекција непокретности је била визуелна. Стручно лице нема сазнања да су у изградњи употребљени било какви штетни материјали. Нису спроведена никаква истраживања, нити тестирања, нити су презентоване било какве информације које би се односиле на постојање загађености или штетних супстанци. Непокретност не поседује сертификат о енергетској ефикасности, а усвојено је да нема чиниоца који би негативно утицали на заштиту животне средине.



ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ:

РАТКО ВИДОВИЋ