И З В Р Ш И Т Е Л
Катерина Кокина
именуван за подрачјето на
Скопје 1 и Скопје 2
ул.Михаил Цоков 72/1-5
тел. 02-3256-010
katerina.kokina@izvrsitel.info

Образец бр.66

И.бр. 1798/2025

Извршителот Катерина Кокина од Скопје,ул.Михаил Цоков 72/1-5 врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот СТОПАНСКА БАНКА АД - Скопје од Скопје со ЕДБ 4030996116744 и ЕМБС 4065549 и седиште на ул.,,11 Октомври" бр.7, засновано на извршната исправа Нотарски акт ОДУ бр.317/15 од 12.06.2015 година на Нотар Верица Симоновска Синадинова, против заложни должници: Исмаили Џевдет од Тетово со живеалиште на ул.101 бб Џепчиште, и Исмаили Џеваир од Тетово со живеалиште на ул.101 бб Џепчиште, и Исмаили Бурим од Тетово со живеалиште на ул.101 бб Џепчиште, за спроведување на извршување во вредност во вредност 66.261.715,00 денари на ден 07.04.2026 година го донесува следниот:

З А К Л У Ч О К
ЗА ВТОРА УСНА ЈАВНА ПРОДАЖБА
(врз основа на членовите 179 став (1), 181 став (1), 182 став (1) и чл.205- а од Законот за извршување)

СЕ ОПРЕДЕЛУВА продажба со второ усно јавно наддавање на недвижноста на заложните должници Исмаили Џевдет (сосопственост на 1/3 идеален дел од недвижност), Исмаили Џеваир (сосопственост на 1/3 идеален дел од недвижност) и Исмаили Бурим (сосопственост на 1/3 идеален дел од недвижност), евидентирани во:

1.Имотен лист број:3533 КО Бутел

Број на катастарска парцела		Викано место /улица	катастарска			Површина во м2	
основен	дел		култура		класа		
6076	1	Мак.кос.бригада		н	2	2650	сосопственост
6076	2	Мак.кос.бригада		н	2	349	сосопственост
6077		Мак.кос.бригада		50000 1		949	сосопственост
6077		Мак.кос.бригада		50000 2		798	сосопственост
6077		Мак.кос.бригада		70000		993	сосопственост
6095		Мак.кос.бригада		11000	2	1762	сосопственост
6095		Мак.кос.бригада		3пз 1		19	сосопственост

2. Лист за предбележување на градба број 102810 КО Бутел:

Број на катастарска парцела		Број на зграда/друг објект	Влез	Кат	Број	Намена на посебен/заеднички дел од зграда	Површина во м2
основен	дел						

6077	0	1	1	К-2		ДП	219
6077	0	1	1	К-2		ДП	699
6077	0	1	1	К2		ДП	773
6077	0	1	1	К1	1	ДП	1583
6077	0	1	1	К1	1	ПП	6
6077	0	1	1	К1	1	СТ	81
6077	0	1	1	приз	1	ДП	1593

Продажбата ќе се одржи на ден 24.04.2026 година во 10:00 часот во просториите на Извршител Катерина Кокина во Скопје, ул.„Михаил Цоков“ бр.72/1-5.

Почетната вредност/цена на недвижноста, утврдена со Заклучок И.бр.1798/2025 од 07.04.2026 година на извршителот Катерина Кокина износува **25.501.813,00 денари** како почетна цена за втората продажба со усно јавно наддавање, под којашто предметната недвижност не може да се продаде. Напомена: Горенаведениот имот се продава како една целина.

За предметните недвижности се изготвени:

- Извештај за извршена процена на објект со незапишани права на Проценителска куќа Шумантеви ДООЕЛ Скопје од Скопје Бр.1228/2025 од 02.12.2025 година доставен до извршителот на ден 11.12.2025 година согласно Заклучок И.бр.1798/2025 од 16.10.2025 година;
- Геодетски елаборат за геодетски работи за посебни намени од извршена теренска идентификација Бр. 0810-359 од 24.11.2025 година на Трговско друштво за геодетски работи ГЕОДЕТСКИ ПРЕМЕР ДООЕЛ Кавадарци од Кавадарци изготвен согласно Заклучок И.бр.1798/2025 од 16.10.2025 година и
- Дополнување на извештај за извршена проценка на недвижен имот под бр.251081 заведена под број 1228-1 од 09.02.2026 година на Проценителска куќа Шумантеви ДООЕЛ Скопје од Скопје доставена до извршителот на 10.02.2026 година изготвен согласно Прецизирање на Заклучок чл.176 од 16.10.2026 година.

I.

Во Извештај за извршена процена на објект со незапишани права на проценителот Проценителска куќа Шумантеви ДООЕЛ Скопје од Скопје Бр.1228/2025 од 02.12.2025 година е утврдена реалната вредност на објект со незапишани права, дворно место и ниви, сосопственост на заложните должници и тоа:

1. Земјиште согласно Имотен лист бр.3533 КО Бутел, КП 6076/1, 6076/2, 6077 и 6095 и тоа:
   - Нива на К.П. 6076/1 од класа 2 со површина од 2.650м2;
   - Нива на К.П.6076/2 од класа 2 со површина од 349м2;
   - ЗПЗ1 (земјиште под Зграда 1) на К.П. 6077, со површина од 949м2;
   - ЗПЗ 2 (земјиште под зграда 2) на К.П.6077, со површина од 798м2;
   - ДМ (дворно место) на К.П.6077, со површина од 993м2;
   - Нива на К.П.6095 од класа 2 со површина од 1.762 м2;
   - ЗПЗ (земјиште под зграда) на К.П. 6095 од класа 2 со површина од 19м2;

2. Објект со незапишани права согласно Лист за предбележување на градба бр.102810, КП Бутел, КП 6077 и тоа:
   - ДП, Деловно Простории, во зграда 1, Влез 1, кат К1, со површина од 1.583м2;
   - ДП, Деловно Простории, во зграда 1, Влез 1, кат К1, со површина од 6м2;
   - Стан, во зграда 1, Влез 1, кат К1, со површина од 81м2 и
   - ДП, Деловно Простории, во зграда 1, Влез 1, кат Приземје, со површина од 1.593м2;
   - ДП, Деловно Простории, во зграда /, Влез 1, кат К2, со површина од 733м2;
   - ДП, Деловно Простории, во зграда /, Влез 1, кат К2, со површина од 699м2;

Објектот со незапишани права, деловната зграда, која е цел на проценка е АБ носечка конструкција, која е делумно изградена, каде изведени се во целост земјените работи и делумно армирано бетонски работи како што следи:

- Изведена аб подна плоча на целиот објект,
- Меѓукатна плоча на кат 1 и кат 2 на дел од објектот кој согласно катастарската евиденција е регистриран како објект бр.2,
- Извдени се АБ столбови на целото Приземје (објект 1 и објект 2),
- АБ столбови на Кат 1 само на објект бр.2;
- АБ греди на ПР и Кат 1 само на објект бр.2;
- Изведено скалишно јадро кое води од ПР кон кат 1 и кат 2 и
- Лифтовско окно на ПР и Кат 1.

II.

Во Геодетски елаборат од извршена идентификација Бр. 0810-359 од 24.11.2025 година на Трговско друштво за геодетски работи ГЕОДЕТСКИ ПРЕМЕР ДООЕЛ Кавадарци од Кавадарци изработен согласно фактичката состојба и со податоците од катастарот на недвижности геодетот појаснува дека извршил увид во АКН Скопје како би утврдил врз основ на кој документ е извршено предбележување на градба на КП 6077 КО Бутел. Појаснува дека во Катастарскиот операт се евидентирани како зграда 1 со земјиште под објект 949 м2 и земјиште под објект како зграда бр.2 во површина од 798 м2 од КП 6077. Видно од Листот за предбележување на градба бр.102810 етажните површини се запишани во една целина на приземје, на кат 1 и на кат 2, како зграда 1 од КП 6077 за КО Бутел.
Листот за предбележување на градба во Катастарскиот операт за КО Бутел е запишан врз основа на следните документи:
- Одобрение за градба бр.22-636 од 16.09.2005 г издадено од Општина Шуто Оризари Скопје,
- Главен проект за продажно деловен салон со магацински простор со Технички бр.03-27/2 од 27.06.2005 год.
-Одобрение за градење за надградба на објект бр.09-1074/5 од 31.12.2012 г издадено до Општина Шуто Оризари Скопје;
- Основен проект со технички бр.03.15/12.

Објектот означен како зграда бр.1 од КП 6077 е точно сниман и е со површина од П=949м2. Објектот 1 е во изградба и е во фаза на поставена бетонска плоча на приземје и подигнати вертикални столбови.
Објектот означен како зграда бр.2 од КП 6077 е точно сниман и е со површина од П=798м2. Објектот 2 е во изградба и е во фаза на поставена плоча на приземје, бетонска плоча на кат 1 и бетонска плоча на кат 2.
Во градежната парцела Г.П.1.1 е предвиден паркинг простор за 22 возила но истиот не е изграден.
При извршена идентификација на КП 6077 е утврдено дека е изграден монтажен објект од панели кој истиот го нема запишано во јавната книга, односно претставува дивоградба. Зем. под зграда на објектот 3 е со П=37м2 и внатрешно корисна површина со П=35м2.

III.

Во Дополнување на извештај за извршена проценка на недвижен имот под бр.251081 заведена под број 1228-1 од 09.02.2026 година на Проценителска куќа Шумантеви ДООЕЛ Скопје од Скопје предмет на проценка е објект со незапишани права согласно геодетски елаборат за КО Бутел, КО 6077 и тоа: ДП, деловни простории во зграда 3, влез 1, кат ПР, со површина од 35 м2.

Согласно чл.205-а ст.2 од ЗИ заклучокот за извршена продажба на изградениот дел од идната градба заедно со правото на градење претставува правен основ за стекнување на правото на градење со сите права и обврски поврзани со идната градба кое преставува правен основ за стекнување на правото на сопственост врз делот на градба што се извршува. Правото на градење се пренесува на купувачот заедно со идната градба, во состојба, односно фаза на изведеност на идната градба.

Недвижноста е оптоварена со следните товари и службености:
- Право на залог хипотека на носител на правото Стопанска банка АД Скопје врз основа на Извршна исправа Нотарски акт ОДУ бр.257/13 од 10.06.2013 година на Нотар Верица Симоновска Синадиновска и
- Право на залог хипотека на носител на правото Стопанска банка АД Скопје врз основа на Извршна исправа Нотарски акт ОДУ бр.317/15 од 12.06.2015 година на Нотар Верица Симоновска Синадиновска.
- Налог за извршување врз недвижност И.бр.1798/25 од 06.08.2025 година на Извршител Катерина Кокина и

- Записник за попис на предметна недвижност врз основа на чл.239-а став 1 од ЗИ И.бр.1798/202 од 30.01.2026 година на Извршител Катерина Кокина.

Должникот кој како сопственик домува во продадената семејна станбена зграда или стан, не го задржува правото да домува тука и е должен зградата, односно станот да ги испразни во рок од 30 дена од денот на доставување на Заклучокот за предавање во владение на недвижноста, а ако тоа не го стори, извршителот на предлог од купувачот присилно ќе го изврши испразнувањето на зградата односно станот.

На јавното наддавање можат да учествуваат само лица кои претходно положиле гаранција која изнесува 1/10 (една десеттина) од утврдената вредност - **25.501.813,00 денари.**

Уплатата на паричните средства на име гаранција се врши на посебната сметката од извршителот со бр. 200002387764020 која се води кај Стопанска Банка АД Скопје и даночен број МК5080011502026, најдоцна еден ден пред одржување на наддавањето. Доказ за уплатената гаранција е уплатата на извод од посебната сметка на извршителот.

На понудувачите чија понуда не е прифатена, гаранцијата им се враќа веднаш по заклучувањето на јавното наддавање.

Најповолниот понудувач - купувач на недвижноста е должен да ја положи вкупната цена на недвижноста, во рок од 15 (петнаесет) дена од денот на продажбата, во спротивно ќе се определи нова продажба, а средствата од положената гаранција се сметаат за наплатени средства во извршувањето.

Овој заклучок ќе се објави во следните средства за јавно информирање Нова Македонија и електронски на веб страницата на Комората .

Заклучокот ќе се достави до странките, заложните доверители, до учесниците во постапката, до лицата кои имаат запишано или законско право на првенство на купување и до надлежниот орган на управата.

И З В Р Ш И Т Е Л
Катерина Кокина