|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **И З В Р Ш И Т Е Л** |  |  | **Образец бр.66** |
| **Катерина Кокина** |  |  |  |
| **именуван за подрачјето на** |  |  |  **И.бр.** **1542/2021**  |
| **Скопје 1 и Скопје 2** |  |  |  |
| **Бул.Св.„Климент Охридски“ бр.52/1-9** |  |  |  |
| **тел. /факс:(02) 3256-010****мобилен:(078) 458-841****katerina.kokina@izvrsitel.info** |  |  |  |

Извршителот Катерина Кокина од Скопје, Бул.Св.„Климент Охридски“ бр.52/1-9 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 317/15 од 12.06.2015 година на Нотар Верица Симоновска Синадинова од Скопје, против:

-Исмаили Џевдет од Тетово со живеалиште на ул.101 бб Џепчиште – заложен должник;

-Исмаили Џеваир од Тетово со иживеалиште на ул.101 бб Џепчиште– заложен должник;

-Исмаили Бурим од Тетово со живеалиште на ул.101 бб Џепчиште– заложен должник;

 за спроведување на извршување во вредност  37.366.666,00 ден.,на ден 29.06.2022 година го донесува следниот:

**З А К Л У Ч О К**

**ЗА ПРВА УСНА ЈАВНА ПРОДАЖБА**

**(врз основа на членовите 179 став (1), 181 став (1), 182 став (1) и 205- а од Законот за извршување)**

 СЕ ОПРЕДЕЛУВА прва продажба со усно јавно наддавање на недвижноста евидентирана во:

**1.Имотен лист број:3533 КО Бутел**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Р.бр. | Број на катастарска парцела | Викано место /улица | катастарска | Површина во м2 | сосопственост |
| култура | класа |
| основен | дел | сосопственост |
| 1. | 6076 | 1 | Мак.кос.бригада |  | н | 2 | 2650 | сосопственост |
| 2. | 6076 | 2 | Мак.кос.бригада |  | н | 2 | 349 | сосопственост |
| 3. | 6077 |  | Мак.кос.бригада |  | 50000 1 |  | 949 | сосопственост |
| 4. | 6077 |  | Мак.кос.бригада |  | 50000 2 |  | 798 | сосопственост |
| 5. | 6077 |  | Мак.кос.бригада |  | 70000 |  | 993 | сосопственост |
| 6. | 6095 |  | Мак.кос.бригада |  | 11000 | 2 | 1762 | сосопственост |
| 7. | 6095 |  | Мак.кос.бригада |  | Зпз 1 |  | 19 | сосопственост |

на заложните должници Исмаили Џевдет (право на сосопственост на 1/3 идеален дел од недвижност), Исмаили Џеваир (право на сосопственост на 1/3 идеален дел од недвижност) и Исмаили Бурим (право на сосопственост на 1/3 идеален дел од недвижност) и

**2. Лист за предбележување на градба број 102810 КО Бутел и Геодетски елаборат Бр.0810-394 на Трговско друштво за геодетски работи ГЕОДЕТСКИ ПРЕМЕР ДООЕЛ Кавадарци:**

Листот за предбележување на градба во Катарскиот операт за КО Бутел е запишан врз основа на следниве документи:

-Одобрение за градба бр.22-636 од 16.09.2005 година 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 година;

-Одобрение за градење за надградба на објект бр.09-1074/5 од 31.12.2012 година издадено од Општина Шуто оризари Скопје;

- Основен проект со технички бр.03.15/12.

Откако е снимен објектот кој е во фаза на изградба е направена споредба со Катастарската подлога и од страна на геодетот е констатирано дека е во фаза на изградба и е направена споредба со Катастарската подлога при што:

Објектот означен како зграда бр.1 е од КП 6077 со површина од 949 м2 е во изградба и е во фаза на поставена бетонска плоча на приземје и подигнати вертикални столбови.

Објектот означен како зграда бр.2 е од КП 6077 со површина од 798 м2 е во изградба и е во фаза на поставена плоча на проземје, бетонска плоча на Кат бр.1 и бетонска плоча на Кат бр.2.

Во градежната парцела Г.П.1.1 е предвиден паркинг простор за 22 возила но истиот не е изградден.

Во коментар од процената изготвена од овластениот проценител е наведенот дека недвижноста, деловната зграда, која е цел на проценка е А-Б носечка конструкција, која е делумно изградена, каде изведени се во целост земјените работи и делумно армирано бетонските работи, ккао што следи:

* Изведена е аб подна плоча на целиот објект;
* Меѓукатна плоча на кат 1 и кат 2 од објектот кој согласно катастарската евиденција е регистриран ккао објект бр.2;
* Изведени 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 е скалишно јадро кое води од ПР кон кат 1 и кат 2 и
* Лифтовско окно на ПР и Кат.
* Во непосредна близина на објектот проаѓа далековод и по мислење на проценителот не е возможно објектот да се изгради согласно планот за градба токму поради близината на електричните кабли на далеководот (2-3 м од недвижноста). Потребно ќе биде поместување на далеководот.
* На К.П.6095 има ЗПЗ 1 и објект 1 со површина од 14 м2 која недвижност се води на други физички лица и е запишана на посебен Е.Л.10631. Недвижноста не постои на лице место. Поради тоа што титуларот го има земјиштето проценителот дава вредност за ЗПЗ 1 како за градежно земјиште.

**Продажбата ќе се одржи на ден 04.08.2022 година во 14:00 часот во просториите на Извршител Катерина Кокина, Бул.„Св. Климент Охридски“ бр.52/1-9, Скопје.**

Почетната вредност на недвижноста, утврдена со Заклучок за утврдување на вредност на недвижност врз основа на чл.177 од ЗИ на извршителот Катерина Кокина И.бр.1542/21 од 12.05.2022 година изнесува:

**1.Проценета вредност на земјиште:**

* **К.П. 6076/1 со вредност 24.913 € (1.537.000 ден.)**
* **К.П. 6076/2 со вредност 3.281 € (202.420 ден.)**
* **К.П. 6077 со вредност 64.381 € (3.972.000 ден.)**
* **К.П. 6095 со вредност 17.797 € (1.097.960 ден.)**

**Вкупната проценета вредност на земјиштето 110.372€ (6.809.380 ден.)**

**2. Проценетата вредност на недвижноста – изведена состојба 527.884€ (32.567.803 ден.)**

**Вкупна проценета вредност 638.256€ (39.377.183 ден.)** како почетна цена за првата продажба со усно јасно наддавање, под која недвижноста не може да се продаде на првата продажба со усно јавно наддавање.

Согласно Барање за закажување прво јавно наддавање Бр.18/1-1181 од 02.06.2022 година од доверителот доставено до извршителот на 16.06.2022 година продажбата на недвижноста ќе се продава како една целина (во пакет).

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.

Листот за предбележување на градба во Катарскиот операт за КО Бутел е запишан врз основа на следниве документи:

-Одобрение за градба бр.22-636 од 16.09.2005 година издадено од Општина Шуто Оризари Скопје

- Главен проект за продажно деловен салон со магацински простор со Технички бр.о3-27/2 од 27.06.2005 година;

-Одобрение за градење за надградба на објект бр.09-1074/5 од 31.12.2012 година издадено од Општина Шуто оризари Скопје;

- Основен проект со технички бр.03.15/12.

Откако е снимен објектот кој е во фаза на изградба е направен споредба со Катастарската подлога и од страна на геодетот е констатирано дека е во фаза на изградба и е направена споредба со Катастарската подлога при што:

Објектот означен како зграда бр.1 е од КП 6077 со површина од 949 м2 е во изградба и е во фаза на поставена бетонска плоча на приземје и подигнати вертикални столбови.

Објектот означен како зграда бр.2 е од КП 6077 со површина од 798 м2 е во изградба и е во фаза на поставена плоча на проземје, бетонска плоча на Кат бр.1 и бетонска плоча на Кат бр.2.

Во градежната парцела Г.П.1.1 е предвиден паркинг простор за 22 возила но истиот не е изградден.

Во коментар од процената изготвена од овластениот проценител е наведенот дека недвижноста, деловната зграда, која е цел на порценка е А-Б носечка конструкција, која е делумно изградена, каде изведени се во целост земјените работи и делумно армирано бетонските работи, ккао што следи:

* Изведена е аб подна плоча на целиот објект;
* Меѓукатна плоча на кат 1 и кат 2 од објектот кој согласно катастарската евиденција е регистриран ккао објект бр.2;
* Изведени 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 е скалишно јадро кое води од ПР кон кат 1 и кат 2 и
* Лифтовско окно на ПР и Кат.
* Во непосредна близина на објектот проаѓа далековод и по мислење на проценителот не е возможно објектот да се изгради согласно планот за градба токму поради близината на електричните кабли на далеководот (2-3 м од недвижноста). Потребно ќе биде поместување на далеководот.
* На К.П.6095 има ЗПЗ 1 и објект 1 со површина од 14 м2 која недвижност се води на други физички лица и е запишана на посебен Е.Л.10631. Недвижноста не постои на лице место. Поради тоа што титуларот го има земјиштето проценителот дава вредност за ЗПЗ 1 како за градежно земјиште.

Предметните недвижности евидентирани во Имотен лист број:3533 КО Бутел и Лист за предбележување на градба број 102810 КО Бутел се оптоварени 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.

 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 на недвижноста . Заинтересираните купувачи потребно е да уплатат гаранција која изнесува 1/10 од вкупната утврдена вредност на секој од пакетите за кои ќе наддаваат.

Уплатата на паричните средства на име гаранција се врши на посебната сметка од извршителот со бр. 200002387764020 која се води кај Стопанска Банка АД Скопје и даночен број МК5080011502026.

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 |