В / ПР-20-1/2025

СТРУЧЕН НАОД И МИСЛЕЊЕ СО ПРОЦЕНКА

ВИСИНА НА МЕСЕЧНА ЗАКУПНИНА НА НЕДВИЖНОСТ

ОБЈЕКТ – КП5555, ИЛ55555 КО СТРУГА

БАРАТЕЛИ: ААААААААА И ББББББ ОД ВВВВВВ
ПОЛНОМОШНИК:АДВ.ДДДДДДДД ОД ОХРИД

28.03.2025год. дипл.инг.арх.Зоран Мојсовски
Струга ВЕШТО ЛИЦЕ

ЗОРАН МОЈСОВСКИ ДИА
ВЕШТО ЛИЦЕ
ЛИЦЕНЦА
ЗА ВЕШТАЧЕЊЕ ОД ОБЛАСТА НА АРХИТЕКТУРАТА
БРОЈ [redacted]-МИНИСТЕРСТВО ЗА ПРАВДА
071707071; mojso_dia”yahoo.com
ТРАНСАКЦИОНА СМЕТКА: [redacted] УНИ БАНКА СТРУГА

На основа барањето од ААААА и ББББББ, преку полномошник Адвокат ДДДДД, како Вешто лице Зоран Мојсовски дипломиран инжинер архитект со Лиценца за вештачење од областа на архитектурата, да изготвам Стручен Наод и Мислење во кој ќе се определи висината на месечна закупнина за индивидуална станбена зграда-куќа во Струга на КП5555 КО Струга, врз основа извршениот увид на лице место на 03.06.2022година и увид од надвор на 15.03.2025година и доставената документација за недвижноста опишана во ИЛ5555 КО Струга за предметниот објект индивидуална станбена зграда-куќа.

По добиеното барање како и документација за предметниот недвижен имот, во врска со изготвувањето на стручниот наод и по нивното разгледување и проучување постапив по барањето врз основа на целокупната доставена документација и фактите и околностите наведени со барањето за вештачење за определување висината на месечна закупнина за предметниот објект индивидуална станбена зграда-куќа на КП5555 КО Струга за период од 01.01.2020 година до 31.12.2022 година, го давам следниот:

СТРУЧЕН НАОД И МИСЛЕЊЕ СО ПРОЦЕНКА

ВИСИНА НА МЕСЕЧНА ЗАКУПНИНА НА НЕДВИЖНОСТ

ПРЕДМЕТ НА ВЕШТАЧЕЊЕ

-Подносителите се законски наследници на оставината од покоен [redacted] од Струга. Предмет на оставина е куќа во Струга на кп.5555 за КО Струга . Куќата се состои од два дела, приземен дел деловен простор со посебен влез и станбен дел со посебен влез.

За потреби на судски постапка молам да изготвите вештачење за висина на месечна закупнина за куќата, за период од 01.01.2020 до 31.12.2022 посебно за деловниот простор во приземниот дел посебно за станбениот дел.

АНАЛИЗА НА ДОКУМЕНТАЦИЈАТА

При изготвувањето на вештачењето во предвид ги имав податоците и состојбата констатирана од доставената документација за предметната недвижност-Индивидуална станбена зграда-куќа на КП5555 КО Струга, опишана во ИЛ12257 КО Струга, од полномошник Адвокат ДДДД од Струга.

Потребната документација за изготвување на вештиот наодот, и тоа:

●Барање од 15.02.2025година, од полномошник Адвокат ДДДДДД од Струга.

●Имотен лист бр.55555, КО Струга.

●Фотодокументација од денот на увидот 03.06.2022година и 15.03.2025година.

(прилог документација)

НАОД

ОПШТИ ПОДАТОЦИ И СОСТОЈБА НА ЛИЦЕ МЕСТО

Во рамките на изготвувањето на стручниот наод извршен е увид на лице место на предметниот недвижен имот - Индивидуална станбена зграда-куќа на КП5555КО Струга, опишана во ИЛ5555 КО Струга, објектот се состои од главен влез со скалишен простор кој овозможува независна комуникација со посебни влезови на катовите од предметниот објект со висина на објектот од П+1, евидентиран како станбен објект.

●Предметниот недвижен имот - Индивидуална станбена зграда-куќа на КП555 КО Струга, опишана во ИЛ5555 КО Струга, се наоѓа на ул.Кеј 8-ми Ноември, со влез во објектот од источната страна, додека влезот во парцелата е на северната страна и дворното место евидентирано во сопственост на РСМ се наоѓа на источната и јужната страна од предметниот објект.

●Предметниот недвижен имот - Индивидуална станбена зграда-куќа на КП555 КО Струга, опишана во ИЛ555 КО Струга, е граден 1975 година, додека во периодот од пред 5 години е рновиран со изведена фасада, столарија надворешна, подови, обработка завршна на ѕидови и препокривање на кров, во основа има форма на приближен квадрат со димензии во основа 9м/9м, изведен со систем од носиви ѕидови.

Предметниот објект е изведен со носиви надворешни и внатрешни ѕидови од делкан камен и полна тула со дебелина од 45см-50см и внатрешни преградни ѕидови од полна тула со дебелина од 30см.

Предметниот објект на ниво од приземјето функционално е решен со влез во приземјето од скалишниот простор, претсобје, дневна соба, кујна со трпезарија, купатило, остава-кујна.

Предметниот објект на ниво од катот функционално е решен со влез на катот од скалишниот простор, претсобје, три спални соби со балкони и купатило.

Фасадата од предемтниот објект е изведена во период од пред околу 5-8 години, со изведба на дополнителен слој за термо и звучна изолација од стиропол со дебелина од 10см со завршен слој од абриб во боја.

Внатрешните ѕидови од предметниот објект во собите се малтерисани и дополнително глетувани и молерисани со акрилен поликолор во боја, додека во купатилото завршно се изведени со гранитни плочки.

Подовите во собите се изведени од ламинат и гранит плочки во купатилото и просториите во приземјето.

Плафоните во собите се изведени од малтер врз трска и иститиот дополнително е изведен со гипс-картон табли, глетован и молерисување со поликолор.

Вратите внатрешни се дрвени со дрвени каси и первази.

Влезната врата од предметниот објект која се наоѓа на асточната страна од фасадниот ѕид е од алумин профил со застаклени делови.

Прозорите и балконските врати се заменети и се поставени нови со алумин профил и термопан стакло.

●Предметниот недвижен имот - Индивидуална станбена зграда-куќа на КП555 КО Струга има дворно место хортикултурно уредено со бетонски пристапни пешачки и тревнати уредени површини сдо ниско средно високо зеленило, оградени со ѕидана и метална ограда и метална влезна врата.

●Предметниот недвижен имот - Индивидуална станбена зграда-куќа на КП55555 КО Струга, се наоѓа на фрекфентната ул.Кеј 8-ми Ноември-Струга, во своето опкружување се наоѓаат индивидуални и колективни станбени згради, автобуската станица на растојание од 590м, болницата на растојание од 180м, магистралниот пат на растојание од 390м, центарот на градот и старата чаршија се на растојание од 300м

и други брендирани поголеми објекти и маркети на растојание од 350м до 600м.

●Предметниот недвижен имот - Индивидуална станбена зграда-куќа на КП5555 КО Струга, се наоѓа во II зона со одлука на совет за утврдување на пазарната вредност на недвижен имот во Оштина Струга или X зона според методологијата за пазарна вредност.

АНАЛИЗА

-Подносителите се законски наследници на оставината од покоен Круме Голабовски од Струга. Предмет на оставина е куќа во Струга на кп.555555 за КО Струга . Куќата се состои од два дела, приземен дел деловен простор со посебен влез и станбен дел со посебен влез.

За потреби на судски постапка молам да изготвите вештачење за висина на месечна закупнина за куќата, за период од 01.01.2020 до 31.12.2022 посебно за деловниот простор во приземниот дел посебно за станбениот дел.

●При определување на износот кој би се остварил како месечна закупнина на предметниот недвижен имот - Индивидуална станбена зграда-куќа на КП5555 КО Струга, опишана во ИЛ5555 КО Струга, кога истиот би се издавал со закуп, во предвид се земаат и влијаат следните параметри:

-Местоположбата на недвижниот имот -макро и микролокациските услови и други погодности.

-Пристап до објектот со моторно возило и пешачки патеки.

-Дворно место, гаража, паркинг место и други погодности.

-Видот и квалитетот на градбата на предметниот недвижен имот, како и квалитетот на изведениот ентериер и опрема и амортизација на истата.

-Поставеност, функционалност, спратност, ориентација и визури на објектот.

-Површина на објектот-просторот кој се издава.

-Видот и степенот на изградената инфраструктура во непосредната околина на недвижниот имот-објектот.

-Понуда и побарувачка.

-Останати услови кои влијаат при издавање на недвижен имот како близина до јавни установи, болници, училишта, близина до главни сообраќајници, големи трговски центри и други погодности.

-МИКРОЛКАЦИЈА

-МАКРОЛОКАЦИЈА

1.●За определување на износот кој би се остварил како месечна закупнина на предметниот недвижен имот - Индивидуална станбена зграда-куќа на КП55555 КО Струга, опишана во ИЛ55555 КО Струга, земајќи ги во предвид гореспоменатите параметри,

се направи анализа на пазарот за износот на месечни закупнини во потесна и поширока околина како компаративна метода, при што се констатира дека во овој опишан дел-реон каде се наоѓа предметниот објект, месечните закупнини за вакви или слични објекти се движат помеѓу 120евра

и 150евра за еден спрат од објектот или 240евра до 300евра за двата катови од објектот.

Од направената анализа на пазарот за износот на месечни закупнини се констатира дека месечната закупнина се движи од 1.5евра до 2.5евра на м2.

Параметрите кои се користени при компаративната метода според направените истражувања во електронските огласи /https://www.pazar3.mk/oglasi/zivealista/kukji-vili/se-iznajmuva/ohrid?Page=3/ и https://reklama5.mk/Search?city=318&cat=, консултации со Агенциите за недвижности и физички лица, не се постари од 12 /дванаесет/ месеци, а истите се соодветно прилагодени на овој предметен недвижен имот.

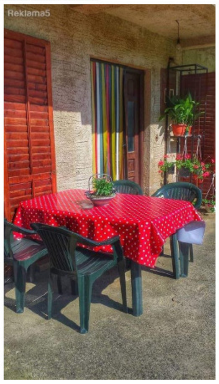
●Примери користени при компаративната метода

Reklama5 Сите огласи Продавници

MACEDONIA 340539 Огласи Внеси нов оглас бесплатно

Почетна Недвижности Куќи / Вили

Број на оглас: 2954470 Промовирај Обнови Измени Избриши Назад



1/7

КУЌА ПОД КИРИЈА(за краток или подолг престој)

По Договор

27.11.2022 11:49
Струга / Струга

Број на соби:	4
Квадратура:	100 m²
Број на спратови:	3 спрата
Греење:	Дрва
Дворна површина:	500 m²
Тип на домот:	Една семејна куќа - Самостојна
Состојба:	Реновирана
Опрема:	Наместен
Година на градба:	1993
Година на реновирање:	2010
Број на балкони:	5 Балкони
Број на бањи:	3
Подрум:	Да
Број на паркинг/гаража:	Повеќе од 4 паркинг места
Ориентација:	Југозапад
Адреса:	Струга

Се изнајмува од:
Mirche
071220730
Испрати Е-маил до огласувачот

Куќата има 2 спрата. Може да се изнајми одделно по спратови или целосно.
Куќата е целосно опремена за живеење. Засебен тоалет, кујна, тераса
Просторен двор со можност за паркинг на повеќе возила.
- се наоѓа на само 2км оддалеченост од Струга, во село Мислешево
-Се издава за подолг престој

1. Прв спрат; дневна со трпезарија и кујна,и засебен тоалет
2. Втор спрат; дневна со трпезарија и кујна, посебна спална соба, тоалет

Reklama5 Сите огласи Продавници

MACEDONIA 340538 Огласи Внеси нов оглас бесплатно

Почетна Недвижности Куќи / Вили

Број на оглас: 5013231 Промовирај Обнови Измени Избриши Назад

1/12

ЦЕНТРАЛ КОМФОРТ АПАРТМАН

По Договор

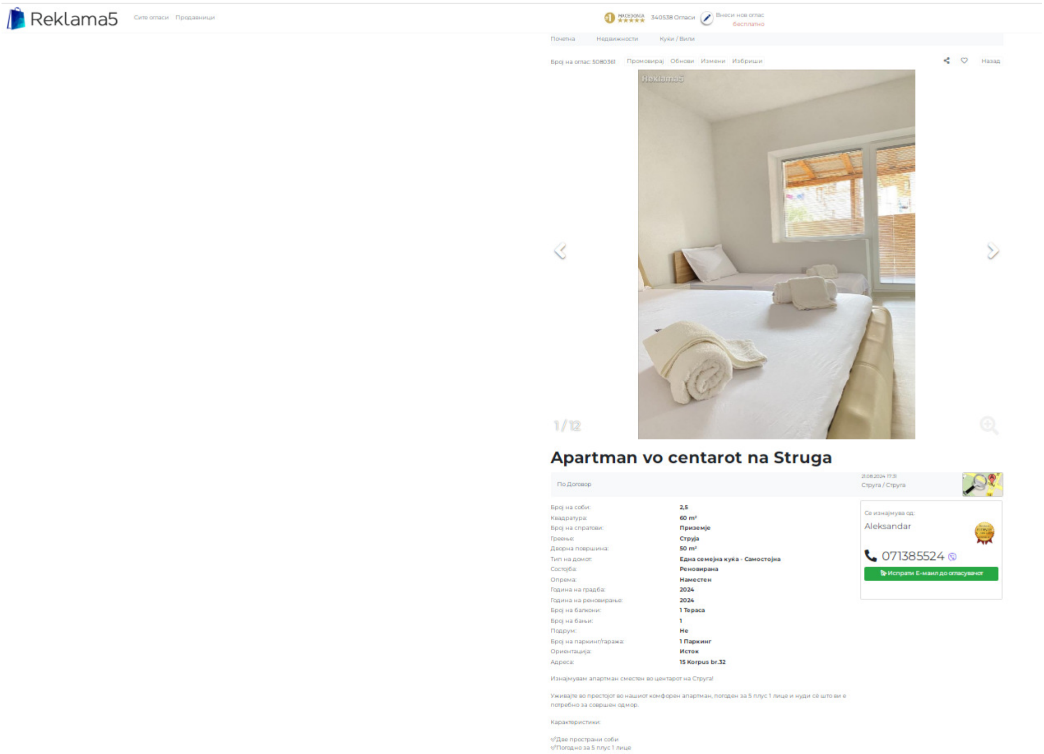
17.08.2024 11:38
Струга / Струга

Состојба на предмет **Нов**

Број на соби:	3
Квадратура:	80 m²
Број на спратови:	2 спрата
Греење:	Струја
Дворна површина:	400 m²
Тип на домот:	Една семејна куќа - Самостојна
Состојба:	Реновирана
Опрема:	Наместен
Година на градба:	1995
Година на реновирање:	2020
Број на балкони:	2 Балкони
Број на бањи:	1
Подрум:	Не
Број на паркинг/гаража:	3 Паркинг места
Ориентација:	Југоисток
Адреса:	Центар

Се изнајмува од:
Dance
070347175
Испрати Е-маил до огласувачот

✿Се издава комплетно опремен апартман во центарот на Струга, веднаш до паркот на поезијата, на 5 минути пеш оддалечен од Женска плажа и чаршијата.
Апартманот вклучува:
- две спални соби
- кујна со трпезарија
- тоалет/вц
- бесплатен паркинг



●Параметрите кои се наведени се користени при компаративната метода помеѓу направените истражувања во електронските огласи /https://www.pazar3.mk/oglasi/zivealista/kukji-vili/se-iznajmuva/ohrid?Page=3/, и https://reklama5.mk/Search?city=318&cat=, консултации со Агенциите за недвижности и физичките лица, со предметниот недвижен имот- Индивидуална станбена зграда-куќа на КП471/2 КО Струга, опишана во ИЛ12257 КО Струга, за определување на износот кој би се остварувал како месечна закупнина кога истите би се издавале под закуп, при што се констатира и усвои износот од 282евра/месечна закупнина или со 2евра/м2.

2-●Висината на месечната закупнина на недвижната ствар која се дава под закуп според Законот за користење и располагање со стварите на државните органи (Службен весник на Р.М. бр.8/2005, 150/2007, 35/11 и 116/12), изнесува 0.5% по м2 од пазарната вредност на недвижната ствар и истата претставува почетна цена за давање на недвижна ствар под закуп со јавно надавање.

Процената на предметната недвижност, се изготви врз основа на Законот за процена, пропишаната Методологија за процена на пазарната вредност на недвижен имот, во Табела за Индивидуални станбени згради-Куќи.

Зоната во која се наоѓа предметната недвижност е утврдеана во Одлука за определување на зони за утврдување на пазарна вредност на недвижен имот во општина Струга а предметната недвижност се наоѓа во ll-та зона или X-та зона според методологијата за проценка недвижен имот.

●Недвижен имот:
Индивидуална станбена зграда-куќа, ИЛ12257, лист В

-КП.бр.55555, на ул.Кеј 8-ми Ноември, зграда бр.1, намена на зграда-А1-1 Станбени куќи со дворови, влез бр.1, кат бр.ПР, бр.1, намена на посебен дел од зграда-СТ Стан, со внатрешна површина 67м2, право на сопственост,

-КП.бр.5555, на ул.Кеј 8-ми Ноември, зграда бр.1, намена на зграда-А1-1 Станбени куќи со дворови, влез бр.1, кат бр.К1, бр.1, намена на посебен дел од зграда-СТ Стан, со внатрешна површина 68м2, право на сопственост,

-КП.бр.5555, на ул.Кеј 8-ми Ноември, зграда бр.1, намена на зграда-А1-1 Станбени куќи со дворови, влез бр.1, кат бр.К1, бр.1, намена на посебен дел од зграда-ПП Балкон, со внатрешна површина 6м2, право на сопственост, КО.Струга.

ПРЕСМЕТКА НА ФУНЦИОНАЛНИ ПОВРШИНИ-ЕВИДЕНТИРАНИ ВО ИМОТЕН ЛИСТ			
ВКУПНА ПОВРШИНА ОД ИМОТЕН ЛИСТ (М2)		141	
ОПИС	**ФАКТОР**	**М2**	**ФУНК.М2**
ПР-СТ	100%	67	67
ФУНКЦИОНАЛНА ПОВРШИНА-ПР			67
КАТ 1-СТ-СТАН	100%	68	68
КАТ 1-ПП	50%	6	3
ФУНКЦИОНАЛНА ПОВРШИНА-К1			71
ФУНКЦИОНАЛНА ПОВРШИНА ВКУПНО-КУЌА			**138**

-Табела за процена на предметниот објект

ЕЛЕМЕНТИ ЗА ПРОЦЕНКА НА ИНДИВИДУАЛНИ СТАНБЕНИ ЗГРАДИ (КУЌИ)

р.бр.	ОПИС	ПРИЗЕМЈЕ			КАТ					
		бод	$м^2$	вк	бод	$м^2$	вк			
1	**Вид на градба**		67	3630		71	3990			
1.1	Армирано - бетонска	90	27	2430	90	31	2790			
1.2	Полна тула	30	40	1200	30	40	1200			
2	**Меѓукатна конструкција**			2680			2840			
2.1	Армирана бетонска плоча	40	67	2680	40	71	2840			
3	**Кровна конструкција**			0			1065			
3.1	Дрвена	15		0	15	71	1065			
4	**Инсталации**			2520			2000			
4.1	Водоводна по м2 санитарно место	60	12	720	60	8	480			
4.2	Канализациона по м2 санитарно место	40	12	480	40	8	320			
4.3	Електрична по сијалично место									
	монофазна	2	150	300	2	150	300			
	трофазна	4	80	320	4	50	200			
	модерна(пр. звездено небо на плаф)	7	100	700	7	100	700			
5	**Лифт**	**20**		**0**	**20**		**0**			
6	**Подна подлога**			1375			1125			
6.3	Плочки									
	модерни	25	37	925	25	21	525			
6.4	Ламинат	15	30	450	15	40	600			
7	**Санитарија**			1200			1000			
7.2	Модерни	200	6	1200	200	5	1000			
8	**Фасадна столарија**			1680			1860			
8.4	Алуминска									
	мали (висина до 1,20м)	180	2	360	180	3	540			
	големи (висина над 1,20м)	220	6	1320	220	6	1320			
9	**Кровен покривач**			0			852			
9.1	Керамиди	12		0	12	71	852			
10	**Врати**			2100			1500			
10.1	Внатрешни									
	Фурнирани	150	4	600	150	4	600			
10.2	Надворешни									
	Алуминиумски	300	3	900	300	3	900			
	Блиндор	600	1	600	600		0			
11	**Фасада**			335			355			
11.4	Димит	5	67	335	5	71	355			
12	**Изолација**			1675			1649			
12.1	Хидро	2	67	134	2	8	16			
12.2	Звучна	8	67	536	8	71	568			
12.3	Термо	15	67	1005	15	71	1065			
13	**Олуци**			536			568			
13.3	Пластифицирани	8	67	536	8	71	568			
14	**Година на градба**		**1975**			**1975**				
14.1	Година на доградба									
14.2	Година на надградба									
15	**ЕКСКЛУЗИВНОСТ**	**50**	**67**	**3,350**	**50**	**71**	**3,550**			
	ВКУПНО			**21,081**			**22,354**			
16	**Амортизација**		**20%**	**4,216**		**20%**	**4,471**			
17	**Вкупна градежна вредност**			**16,865**			**17,883**			
18	**Микролокација**			**9,380**			**9,940**			
	Трговски цен. или дуќани во комплек	45	67	3015	45	71	3195			
	Поликлиника	35		0	35		0			
	Основни училишта	35	67	2345	35	71	2485			
	Комуникациски врски	35	67	2345	35	71	2485			
	Детски игралишта	25	67	1675	25	71	1775			
19	**Макролокација**			**10050**			**10650**			
	10 ДЕСЕТТА ЗОНА	**150**	67	10050	**150**	71	10650			
20	**Атрактивност**	**100**	**67**	**6700**	**100**	**71**	**7100**			
21	**Непристапен терен**	**-30%**		**0**	**-30%**		**0**			
22	**СЕ ВКУПНО (17+18+19+20)-21**	**42,994.80**			**45,573.20**			**0.00**		
23	**ВКУПНА ПАЗАРНА ВРЕДНОСТ =**							**88,568.00**		
	Вредноста на пресметковниот бод изнесува 1 Евро = 61,50 денари									

-Висина на месечна закупнина според пазарна вредност на недвижноста

88.568ЕВРА х 61.5 = 5.446.932,00ДЕН. 5.446.932,00ДЕН. Х 0.5% = 27.235,00ДЕН. 27.235,00ДЕН. / 141М2 = 193.2ДЕН./М2 или 3.1ЕВРА/М2

МИСЛЕЊЕ

●За определување на износот кој би се остварил како месечна закупнина на предметниот недвижен имот - Индивидуална станбена зграда-куќа на КП5555 КО Струга, опишана во ИЛ5555 КО Струга, се направи анализа со примена на две мотоди од кои се зема просечниот износ, при што како месечна закупнина на предметниот недвижен имот се усвои (2+3.1)/2=2.55евра/м2х141м2=360евра/месец, или, 22.140,00ДЕН/Месец.:

ПРЕСМЕТКА
22.140,00ДЕН./Месец или 2.55ЕВРА/М2.
36 МЕСЕЦИ Х 22.140,00ДЕН. = 797.040,00ДЕН

СОДРЖИНА:

- ●СТРУЧЕН НАОД И МИСЛЕЊЕ СО ПРОЦЕНКА
- ●АНАЛИЗИРАНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
- ●ФОТО ДОКУМЕНТАЦИЈА

28.03.2025год. дипл.инг.арх.Зоран Мојсовски
Струга ВЕШТО ЛИЦЕ

ЗОРАН МОЈСОВСКИ ДИА
ВЕШТО ЛИЦЕ
ЛИЦЕНЦА
ЗА ВЕШТАЧЕЊЕ ОД ОБЛАСТА НА АРХИТЕКТУРАТА
БРОЈ 08-415/2023 – 29.05.2023-МИНИСТЕРСТВО ЗА ПРАВДА
071707071; mojso_dia”yahoo.com
ТРАНСАКЦИОНА СМЕТКА: 240237004187997 УНИ БАНКА СТРУГА

ФОТОДОКУМЕНТАЦИЈА И ЛИЦЕНЦА