

2. ПРИМЕР БР. 2





Недвижен имот кој се состои од градежно земјиште – парцела КП која има Имотен лист , и новоизграден објект со базен во задниот дел од дворот со поглед на езеро. Објектот е граден во брачна заедница во текот на 2002 год. со катност ПО+ПР+Кат 01, со намена А1-1 домување во куќи со дворови. За објектот нема уредна градежно техничка документација, нема проект, нема геодетски елаборат, нема одобрение за градење , градбата не е спроведена во имотен лист, имотен лист има само за земјиште. Објектот е застроен во низа на објекти, влезот е од едната страна – лице на дворното место, вертикалната комуникација е само преку внатрешни скали. Вкупната нето површина на објектот е 240 м2, и надворешен базен со површина од 20 м2, градбата е со старост околу 15 год. Претходно на парцелата постоеше постар приземен објект, купен во текот на траење на брачната заедница на странките.

Во текот на 2024 год. се поведува бракоразводна постапка, и двата брачни другари бараат да се спроведи физичка делба на недвижниот имот , за земјиштето и на градбата доколку постојат услови , или да се изврши процена со утврдување на неговата вредност. Од предлагачот доставени ни се фотографии од лице место на предметниот недвижен имот од кои се гледа фазата на градба на предметниот објект.

- Следуваат прашања

ПРАШАЊА ;

КОМБИНАЦИИ ; Се избираат по 5 прашања.....

1. Каков е конструктивниот систем на предметниот станбен објект ?
а/ Масивен
б/ Арм. бетонски - Точен одговор
в/ Мешовит, арм. бетонски и масивен
2. До која фаза е изграден објектот ?
а/ Карабина
б/ Покриена и непреградена карабина, - Точен одговор
в/ Покриена затворена карабина,
г/ Недовршена карабина
3. Дали за изработка на вештачењето е потребно да се изврши увид на лице место ?
а/ Нема потреба бидејќи располагаме со приложени фотографии,
б/ Потребно е да се изврши увид на лице место, - Точен одговор
в/ Можи да се изврши увид , но и немора.
4. При анализа дали е физички делив, како и на кој начин ќе се стекниме со податоци за предметниот објект ?
а/ Према податоците од Имотен лист,
б/ Према податоците од геодетски елаборат или проектна документација,
в/ Со земање на димензии од лице место и изработка на графички прилози, - Точен одговор
5. Дали објектот како целина е физички делив, доколку е делив на колку посебни станбени функционални станбени целини ?
а/ Објектот не е физички делив на два идеални делови по $\frac{1}{2}$, - Точен одговор
б/ Објектот е делив на 2 идеални делови по $\frac{1}{2}$,
в/ Објектот е делив на 3 идеални делови по $\frac{1}{3}$,
6. Дали објектот нуди услови за физичка делба физичка со определување на 2 посебни делови – станбени единици , доколку постои предлог начин од странките, со нивна доплата на една од странките ?
а/ Објектот не е физички делив , без разлика дали има волја или предлог од странките,
б/ Објектот нуди услови за физичка делба физичка со определување на 2 посебни делови – станбени единици , доколку постои предлог начин од странките кој ќе се спроведи на лице место , договорно со доплата на една од странките
- Точен одговор

в/ Од објектот неможат да се издвојат 2 посебни и физички делови кои би претставувале посебни станбени и функционални целини.

7. Каков е правниот статутс на објектот во градба ?

а/ Објектот е легална градба,

б/ Објектот претставува бесправна, дива и нелегална градба, - Точен одговор

в/ Објектот во градба е од легален карактер бидејќи по изградбата ќе се легализира.

8. Согласно Законот за градење, за почнување со градба на објектот кој управен акт подлежи и треба да биде издаден од надлежниот орган ?

а/ На издавање на Решение за градење,

б/ На издавање на Решение или Потврда за реконструкција,

в/ На издавање на Одобрение за градење, - Точен одговор

г/ На издавање на Решение за обнова на оштетен објект,

9. Дали согласно Законот за градење член 73, за изградба на надворешниот базен како посебна градба , подлежи на издавање на Одобрение за градење ?

а/ Подлежи на издавање на Одобрение за градење,

б/ Не Подлежи на издавање на Одобрение за градење, - Точен одговор

в/ Подлежи на издавање на Решение за градење,

10. Да изградба на огради за оградување на парцела, подлежи на издавање на Одобрение за градење , согласно член 73 од Законот за градење ?

а/ Подлежи на издавање на Одобрение за градење,

б/ Не Подлежи на издавање на Одобрение за градење, - Точен одговор

в/ Подлежи на издавање на Решение за градење,

11. Во која категорија на градби спаѓа предметниот објект ?

а/ Во прва категорија на градби,

б/ Во втора категорија на градби, - Точен одговор

в/ Во друга категорија на градби , викенд куки или др.

12. Колку изнесува бруто развиената површина која е дозволена член 73 од Законот за градење , за изведуваче на помошни градби без одобрение за градење , кои се во функција на објект за домување или друг вид на објект и се градат на иста урбанистичка парцела (гаража , остава, септичка јама и сл.)

а/ До 20 м2,

б/ До 40 м2,

в/ До 50 м2, - Точен одговор

13. При процена со утврдување на вредноста на градбата , која или каква вредност треба да биде утврдена ?

- а/ Пазарна вредност,
- б/ Фер вредност,
- в/ Инвестициона вредност. - Точен одговор

14. За процена со утврдување на вредноста на градбата , кој пристап треба да биде применет?

- а/ Пазарен пристап,
- б/ Трошковен пристап, - Точен одговор
- в/ Приходен пристап,

15. По која Методологија и на каков начин ќе се пресметува вредноста на објектот во градба ?

- а/ Методологија за процена на недвижен имот, со примена на Табела за процена на Индивидуални станбени згради
- б/ По Европски и Меѓународни стандарди,
- в/ По градежни пресметки Предмер и Пресметка, како градежно аморизирана вредност. - Точен одговор

16. При процената и определување на вкупната инвестициона вредност која им припаѓа на странките/деленици, да е потребно да се изврши процена и на земјиштето/парцелата на која е застроен објектот во градба ?

- а/ да, треба да се процени и предметната парцела,
- б/ парцелата не треба да се проценува ,
- в/ Парцелата може да биде проценета, а и немора.

17. Како кава е вредноста и како е потребно да биде проценета парцелата која претставува градежно земјиште, и по која Методологија и пристап.

- а/ како градежно неизградено земјиште, по пазарен пристап, сегашна пазарна вредност, - Точен одговор

б/ како градежно изградено земјиште , по пазарен пристап, сегашна пазарна вредност,

в/ како градежно земјиште , по Договор колку била купена од странките во тоа време.

г/ како градежно неизградено земјиште, по трошковен пристап, сегашна пазарна вредност,

д/ како градежно неизградено земјиште, по приходен пристап, сегашна пазарна вредност,

18. Согласно Законот за процена и Методологијата за процена на недвижен имот, кои земјишта спаѓаат во недвижен имот ?

- а/ Градежно неизградено и градежно изградено земјиште,
 - б/ Градежно неизградено , градежно изградено земјиште, и земјоделско земјиште ,
 - в/ Градежно неизградено и градежно изградено земјиште, земјоделско земјиште, пасишта и шуми ,
- Точен одговор

20, Согласно Методологијата за процена , Закон за процена со примена на Европски и Меѓународни стандарди, што се подразбира под инвестициска вредност ?

а/ Инвестициска вредност на една недвижност ги одразува околностите и финансиските цели на субјектот за кој се врши процена на вредноста. Оваа вредност го поврзува специфичниот недвижниот имот со специфичен инвеститорот или група на инвеститори кои поседуваат идентификувана цел за вложување во тој недвижен имот и истите ги интересира колку е нивната инвестициска вредност за тоа вложување.

- Точен одговор

б/ Инвестициска вредност на една недвижност поседува карактеристики, што ја прави попривлечна за одреден посебен купувач отколку за останатите купувачи на пазарот. Тие карактеристики можат да бидат физички, географски, економски или правни. Пазарната вредност бара да се отфрлат сите елементи на посебната вредност, бидејќи се претпоставува дека во било кое време постои само заинтересиран купувач, а не посебен купувач.

в/ Инвестициска вредност на една недвижност се утврдува кога продавачот е под притисок да изврши продажба и како последица на тоа не може да направи соодветен маркетинг на недвижноста. Цената што може да се постигне под овие околности, ќе зависи од природата на притисокот што се врши врз продавачот, како и од причините поради кои не може да се спроведе соодветен маркетинг.

21, Согласно член 19 од Методологијата за процена на недвижен имот за оштетените градежни објекти поради тектонски пореметувања , оштетени од елементарни непогоди, напуштени од употреба или несоодветно тековно одржување, утврдената пазарна вредност се намалува во вредност од ?

- а/ од 0 % до 30% од пазарната вредност,
 - б/ од 10 % до 30% од пазарната вредност.
 - в/ од 10 % до 50% од пазарната вредност.
- Точен одговор

