

Врз основа на член 5 став 4 од Законот за даноците на имот ("Службен весник на Република Македонија" бр. 61/04, 92/07, 102/08, 35/11 и 53/11), Владата на Република Македонија на седницата одржана на _____ година, донесе

МЕТОДОЛОГИЈА
за утврдување на пазарната вредност
на недвижниот имот

("Службен весник на Република Македонија" бр. 50/05, 40/10, 46/10 и 183/11)

I. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Член 1

Со оваа методологија се утврдува пазарната вредност на недвижниот имот, како основа за пресметување на данокот на имот, данокот на наследство и подарок и данокот на промет на недвижности.

Член 2

Пазарната вредност на недвижниот имот како вредност на имотот која може да се постигне во слободниот промет во моментот на настанување на даночната обврска се утврдува за следниве видови недвижен имот и тоа за:

1. Згради

- а) станбени згради и станови (подруми, балкони, лоџии и тераси),
- б) деловни згради и деловни простории,
- в) административни згради и административни простории, и
- г) згради и станови за одмор и рекреација.

2. Земјишта

- а) земјоделско,
- б) градежно,
- в) шуми, и
- г) пасишта.

3. Други градежни објекти

- а) гаражи,
- б) помошни објекти (амбари, штали, плевни шупи), и
- в) друг недвижен имот.

Член 3

Пазарната вредност на зградите, земјиштата и другите градежни објекти се утврдува во пресметковни бодови по м² функционална површина за зградите и другите градежни објекти и по м² површина за земјишта, во зависност од видот на имотот и

според основни и дополнителни елементи содржани во оваа методологија и во обрасците кои се нејзин составен дел.

Член 4

Функционалната површина на еден стан во колективни станбени згради се пресметува како збир на подните корисни површини меѓу внатрешните ѕидови на собите и ходниците зголемено за 25% од површината на терасите, 50% од површината на балконите, 75% од површината на лоѓиите и 30% од површината на подрумот.

Функционалната површина на еден стан во колективна станбена зграда кој се наоѓа на поткровје преставува збирот на подните корисни површини меѓу внатрешните ѕидови на собите и ходниците, зголемено за 25% од површината на терасите, 50% од површината на балконите, 75% од површината на лоѓиите и 30% од површината на подрумот.

Функционалната површина на индивидуалната станбена зграда (куќа) се пресметува како збир на подните корисни површини меѓу внатрешните ѕидови на собите, ходниците и другите простории, зголемено за 25% од површината на терасите, 50% од површината на балконите и 75% од површината на лоѓиите.

Функционалната површина на еден стан во индивидуална станбена зграда (куќа) кој се наоѓа на поткровје преставува збир на подните корисни површини меѓу внатрешните ѕидови на собите и ходниците, зголемено за 25% од површината на терасите, 50% од површината на балконите и 75% од површината на лоѓиите.

Функционална површина на подрум и сутерен во индивидуална станбена зграда (куќа) се пресметува како збир на подните корисни површини меѓу внатрешните ѕидови.

Функционална површина се определува според соодветна документација а ако таква не постои со мерење.

Член 5

Основните елементи за утврдување на пазарната вредност на градежните објекти се: вид на градба, меѓукатна конструкција, кровна конструкција, вид на инсталации, лифт, подна подлога, санитариија, фасадна столарија (прозорци), врати, фасада, изолација и ексклузивност.

Под ексклузивност од став 1 на овој член се подразбира посебен вид на градба осмислен со висок степен на креативност и изграден со употреба на најсовремени висококвалитетни градежни материјали произведени по последни стандарди за квалитет на градежни материјали.

Збирот на пресметковните бодови за секој од основните елементи ја претставува градежната вредност на која се пресметува амортизација и тоа до десет години старост на објектот 0% а над десет години по 0,5% годишно од градежната вредност.

Член 6

Дополнителните елементи според кои се утврдува пазарната вредност на градежните објекти се: катноста на објектот, микролокацијата, макролокацијата и атрактивноста на објектот, процент на искористеност и степен на посетеност, кои со пресметување на секој одделен критериум се додаваат на градежната вредност од член 5 на оваа методологија и ја претставуваат пазарната вредност на зградите.

Под атрактивност се подразбира зголемен интерес за купување на одредена

локација.

Под микролокација се подразбира близина на снабдувачки, здравствени и воспитни центри, комуникациски врски, паркинг простор, детски игралишта, спортски центри и сл.

Под макролокација се подразбира зоната во која се наоѓа зградата.

Процент на искористеност на одмаралишта, објекти за одмор, мотели и хотели претставува однос на остварени ноќевања и максималниот капацитет на ноќевања на годишно ниво, помножено со 100.

Максималниот капацитет на ноќевање претставува бројот на оспособени легла помножен со бројот на деновите во годината, доколку период на искористување/работа е пократок од година бројот на деновите е еднаков на бројот на денови на работа на објектот.

Степен на посетеност претставува вреднување на степенот на посетеност на деловниот објект.

Член 7

Под снабдувачки центри се подразбира близина на трговски центри или дуќани во комплекс до 100 метри оддалеченост од зградата.

Под здравствени центри се подразбира близина на поликлиника до 1.000 метри.

Под воспитни центри се подразбира близина на основни училишта до 500 метри.

Под комуникациски врски се подразбира и тоа: во општините каде што има организиран јавен превоз на патници, близина на автобуска станица до 500 метри, а каде што нема, близина на меѓуградска автобуска станица/постојка и железничка станица до 500 метри.

Под детски игралишта се подразбира простор изграден согласно со деталниот урбанистички план до 500 метри.

Под паркинг простор се подразбира сопствено паркиралиште на зградата во пречник до 500 метри.

II. ПРЕСМЕТУВАЊЕ НА ПАЗАРНАТА ВРЕДНОСТ ПО ВИДОВИ НА ИМОТ

1. Згради

а) станови

Член 8

Пазарната вредност на становите се пресметува според следниве елементи:

а) вид на градба и тоа за армирано бетонска, неармирано бетонска и монтажна конструкција според пресметковните бодови по м² функционална површина;

б) инсталации

- водовод и канализација, според пресметковните бодови по м² за просториите каде што се инсталирани/поставени;

- електрична (монофазна, трофазна и модерна) според пресметковните бодови по сијалично место;

- парно греење, плин, безбедносни системи, телефонска инсталација и според пресметковните бодови по м2 функционална површина;
- в) лифт, според пресметковните бодови по м2 функционална површина;
- г) подна подлога
 - паркет (буков, дабов, и сл.) патос, ламинат според пресметковните бодови по м2 површина на соодветната подна подлога;
 - плочки-стандардни (керамика, терацо), модерни, луксузни според пресметковните бодови по м2 површина на соодветниот вид на плочки;
- д) санитарија (класична, модерна, луксузна) се пресметуваат по санитарна површина;
- ѓ) фасадна столарија-прозорци (дрвени, класични) според пресметковните бодови по број и вид на прозорци (мали и големи), и по квалитет и тоа дрво-рото оков термопан стакла, ПВЦ прозорци, алуминиумски;
- е) врати според пресметковните бодови по број, вид и квалитетот на вратите и тоа за внатрешни (шперовани, фурнирани) и надворешни (дрвени, алуминиумски, ПВЦ, блиндор);
- ж) фасада-класична, травертин, пикована, димит, мермерни плочки, фасадна цигла според пресметковните бодови на површината на основата на станот;
- з) изолација-хидро, звучна и термо според пресметковните бодови по м2 функционална површина таму каде што е вградена;
- с) година на градба се наведува годината на градба како основа за пресметување на амортизацијата според пропишаната стапка односно годината на инвестиционото одржување;
- и) катност на зградата до трети кат според пресметковните бодови по м2 функционална површина, а за станови под плоча пресметковните бодови се намалуваат за 10%;
- ј) микро локација според пресметковните бодови по м2 функционална површина за близина на снабдувачки, здравствени, воспитни центри, комуникациски врски и сл;
- к) макро локација според пресметковните бодови по м2 функционална површина за зоната во која се наоѓа станот и
- л) атрактивност.

б) индивидуални станбени згради (куќи)

Член 9

Кај индивидуалните станбени згради (куќи) пресметковните бодови по м2 функционална површина, поделно се применуваат за подрум, сутерен, приземје, кат и поткровје.

Пазарната вредност на индивидуалните станбени згради (куќи) се пресметува според следниве елементи:

- а) вид на градба и тоа за армирано бетонска, полна тула, бондрук конструкција, монтажна конструкција, сидана од делкан камен, сидана од фугован камен и сидана од непечена тула според пресметковните бодови по м2 функционална површина;
- б) меѓукатна конструкција и тоа за армирано-бетонска плоча, монта ферт плоча, дрвена меѓукатна конструкција и авраменко меѓукатна конструкција, според пресметковните бодови по м2 функционална површина за секој кат/ниво;

в) кровна конструкција и тоа за дрвена, метална и армирано бетонска, според пресметковните бодови по м² на хоризонталната површина на кровната конструкција;

г) кровен покривач-керамиди, салонит, шиндра, равна плоча, пластифициран лим и етернит плочки, според пресметковните бодови по м² на хоризонталната површина на кровниот покривач;

д) олуци и тоа поцинкувани, бакарни и пластифицирани, според пресметковните бодови по м² на хоризонталната површина на кровниот покривач;

ѓ) ексклузивност според пресметковните бодови по м² вкупна функционална површина.

Останатите елементи утврдени за становите наведени во членот 8 од оваа методологија, соодветно се применуваат за пресметување на пазарната вредност и за индивидуалните станбени згради со тоа што микро и макролокација се пресметува по функционалната површина само на едно ниво/кат со најголема функционална површина, доколку индивидуалната станбена зграда (куќа) преставува една станбена целина .

в) Деловни згради, (погони, магацини, хали и стоваришта)
и деловни простории (дуќани)

Член 10

Кај деловните згради при утврдување на пазарната вредност освен елементите наведени во членовите 8 и 9 од оваа методологија се пресметуваат и елементите на микролокација која подразбира близина до 1000 метри на царински терминал, противпожарен пункт, магистрален пат, регионален и локален пат.

За деловните простории (дуќани) се пресметува зголемена вредност со примена на фактор, ако се наоѓаат во комплекс на прометно место, во комплекс на непрометно место, индивидуални на прометно место или индивидуални на непрометно место. Во рамките на наведениот фактор се вклучува и степенот на атрактивност.

За деловните згради и деловните простории и згради за одмор и рекреација (одморалишта, хотели, мотели, ресторани, кафеани и кафулиња) кои се наоѓаат во специфични подрачја (ридско-планински, погранични, руралните и други подрачја што заостануваат во развојот), пазарната вредност се намалува за 50%.

За производствените погони, магацини, хали, стоваришта, бензиски пумпи, пазарната вредност се утврдува врз основа на основните и дополнителните елементи и со примена на пресметковните бодови по м² функционална корисна површина, поодделно за секое ниво, подрум, сутерен, приземје, кат, поткровје и настрешница.

За бензинските пумпи пазарната вредност се утврдува врз основа на основните и дополнителните елементи и со примена на факторот посетност (зголемена, просечна и минимална посетност).

За објектите за одмор и рекреација/одмаралишта, мотели, хотели, ресторани, кафеани и кафулиња, пазарната вредност се утврдува врз основа на основните и дополнителните елементи и со примена на факторот процент на искористеност (максимален, просечен и минимален).

Табеларниот приказ на елементите за проценка на пазарната вредност на бензиски пумпи, ресторани, кафеани и кафулиња, хотели, мотели и објекти за одмор и

рекреација е даден во прилог и е составен дел на оваа методологија.

Член 11

Основните и дополнителните елементи за станбените згради и станови и деловните згради и деловните простории од членовите 8 и 9 на оваа методологија, соодветно се применуваат за административните згради и административните простории.

а) Градежно земјиште

Член 12

При утврдување на пазарната вредност на градежното земјиште се зема предвид: местоположбата на земјиштето (микро и макролокација), планираното односно утврдено право на градење и степенот на уреденост.

Табеларниот приказ на елементите за проценка на пазарната вредност на градежното земјиште е даден во прилог и е составен дел на оваа методологија.

б) Земјоделско земјиште

Член 13

Пазарната вредност на земјоделското земјиште, шумите и пасиштата се утврдува според просечната цена на извршените купопродажби во годината која и претходи на годината за која се врши утврдување на данокот на имот.

Доколку не се извршени купопродажби на подрачјето на општината во претходната година во смисла на став 1 од овој член, како пазарна вредност се зема просечниот надоместок за метар квадратен експроприрано земјоделско земјиште на подрачјето на општината согласно со прописите за експропријација.

Доколку нема податоци од ставот 2 на овој член пазарната вредност се утврдува според соодветни споредбени податоци за земјоделското земјиште, шумите и пасиштата кои се во промет во општините кои се соседни на општината на чие подрачје се наоѓаат недвижностите.

3. Други градежни објекти

Гаражи

Член 14

Пазарната вредност на гаражите се пресметува според следниве елементи:

а) вид на гаража и тоа во склоп на станбена зграда (надземна), гаража во склоп на куќа (подземна), катни гаражи, гаража-паркинг простор и монтажна, според пресметковните бодови по м² функционална површина;

б) кровна конструкција и тоа за равна плоча или кос кров според пресметковните бодови по м² на хоризонталната површина на кровниот покривач;

в) врати и тоа метални, дрвени и автоматски, според пресметковните бодови по врата;

- г) инсталации - електрична, водоводна и канализациона според пресметковните бодови по м2 функционална површина;
- д) канал, според пресметковните бодови за канал;
- ѓ) подна подлога и тоа за бекатон плочки или бетонска плоча според пресметковните бодови по м2 функционална површина; и
- е) макро локација според пресметковните бодови за зоната во која се наоѓа гаражата.

Помошни објекти

Член 15

Пазарната вредност на помошните објекти (шупи, штали, плевни и амбари) се пресметува според следниве елементи:

- а) вид на градба и тоа од армирано-бетонска конструкција, од полна тула, бондрук конструкција, монтажни, од камен, од непечена тула, од бетонски блокови и од лесен мешовит материјал, според пресметковните бодови по м2 функционална површина;
- б) кровна конструкција и тоа дрвена и метална, според пресметковните бодови по м2 на хоризонталната површина на кровниот покривач;
- в) инсталации-водоводна, канализациона и електрична, според пресметковните бодови по м2 функционална површина;
- г) подна подлога и тоа за бетонска плоча или дрвена подлога, според пресметковните бодови по м2 функционална површина;
- д) кровен покривач и тоа ќерамиди, салонит, шиндра, равна плоча, пластифициран лим, етернит плочки, според пресметковните бодови по м2 за хоризонталната површина на кровниот покривач.

III. УТВРДУВАЊЕ НА ПАЗАРНАТА ВРЕДНОСТ СПОРЕД ЗОНИТЕ

Член 16

Пазарната вредност според зоните се утврдува со пресметковните бодови по м2 функционална површина која се додава на утврдената градежна вредност намалена за амортизација и тоа за:

ПРВА ЗОНА	600
ВТОРА ЗОНА	550
ТРЕТА ЗОНА	500
ЧЕТВРТА ЗОНА	450
ПЕТТА ЗОНА	400
ШЕСТА ЗОНА	350
СЕДМА ЗОНА	300
ОСМА ЗОНА	250

ДЕВЕТА ЗОНА	200
ДЕСЕТА ЗОНА	150
ЕДИНАЕСЕТТА ЗОНА	120
ДВАНАЕСЕТТА ЗОНА	100
ТРИНАЕСЕТТА ЗОНА	80
ЧЕТИРИНАЕСЕТТА ЗОНА	50
ПЕТНАЕСЕТТА ЗОНА	40
ШЕСНАЕСЕТТА ЗОНА	30
СЕДУМНАЕСЕТТА ЗОНА	15
ОСУМНАЕСЕТТА ЗОНА	5

Пресметувањето на пазарната вредност според зоните на населените места од страна на општинската администрација, администрацијата на општините во градот Скопје и администрацијата на градот Скопје, се врши според локални услови, односно според постигнатите пазарни цени за пооделните видови недвижен имот во моментот на продажбата, а ако за тоа нема податоци според податоците во годината која и претходи на годината за која се врши утврдување на данокот.

IV. ПОСЕБНИ ОДРЕДБИ ЗА ПРЕСМЕТУВАЊЕ НА ПАЗАРНАТА ВРЕДНОСТ

Член 17

Доколку индивидуалната станбена зграда која се состои од повеќе ката претставува една станбена целина, елементите за микро и макро локација се пресметуваат само на основата на функционалната површина.

Под индивидуална станбена зграда од став 1 на овој член се подразбира зграда која функционално не може да се подели на повеќе станови.

Член 17-а

При утврдувањето на пазарната вредност на градежните објекти (освен оние градежни објекти кои немаат земјиште надвор од нивниот габарит), за градежното земјиште кое е под објектот не се врши пресметување на неговата пазарна вредност и истата е пресметана преку пазарната вредност на градежниот објект, при што во понатамошните пресметки на пазарната вредност на преостанатото земјиште површината на ова земјиште се намалува од вкупната површина.

Во случаи кога градежните објекти се поставени на земјиште сопственост на Република Македонија, за овие градежни објекти не се пресметува макролокација.

Член 18

За оштетените градежни објекти поради тектонски пореметувања напуштени од

употреба и несоодветно тековно одржување, утврдената пазарна вредност се намалува од 10 % до 30% од пазарната вредност.

Член 19

За индивидуалните станбените згради кои се наоѓаат на непристапен терен пазарната вредност се намалува за 30%.

Под непристапен терен од став 1 на оваа методологија се подразбира пат до објект потесен од 2 метра.

Член 20

За градежни објекти во населените места кои се наоѓаат во подрачјата кои имаат статус на специфични подрачја (ридско-планински, погранични, руралните и другите подрачја што заостануваат во развојот), согласно закон градежната вредност претставува пазарна вредност.

Член 21

бришан

Член 22

За индивидуалните станбени згради (куќи) во селските населби макролокацијата се намалува за 50% од последната градска зона, а за секое понатамошно населено место се намалува за дополнителни 10%.

Член 23

Оваа методологија влегува во сила наредниот ден од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Македонија“, а ќе се применува од 1 јули 2005 година.