

Врз основа на член 5 став 4 од Законот за даноците на имот ("Службен весник на РМ", бр. 61/2004), Владата на Република Македонија на седницата одржана на 22.06.2005 година, донесе

МЕТОДОЛОГИЈА
за утврдување на пазарната вредност на
недвижниот имот
(**"Сл. Весник на РМ" бр. 50/2005**)

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 се пресметува како збир на подните површини меѓу внатрешните сидови на собите и ходниците како и 25% од површината на терасите, 50% од површината на балконите и 75% од површината на лоѓиите.

Функционалната површина на индивидуална станбена зграда (куќа) се пресметува како збир на подните површини меѓу внатрешните сидови на собите, ходниците и другите простории, како и 25% од површината на терасите, 50% од површината на балконите, 75% од површината на лоѓиите, 30% од површината на подрумот и 70% од површината на подкровјето на кое парапетниот (надворешен) сид е повисок од 1,20 метри.

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

Член 5

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

Под ексклузивност од став 1 на овој член се подразбира посебен вид на градба и со употреба на висококвалитетни 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 а најмногу до 30% од градежната вредност.

Член 6

Дополнителните елементи според кои се утврдува пазарната вредност се: катноста на објектот, микролокацијата, макролокацијата и атрактивноста на објектот, 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.

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 и железничка станица до 500 метри.

Под детски игралишта се подразбира простор предвиден за таа намена или 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 по санитарно место;

- 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;

с) година на градба се наведува годината на градба како основа за пресметување на амортизацијата според пропишаната стапка;

и) катност на зградата до трети кат според пресметковните бодови по м2 функционална површина, а за станови под плоча, подкровје и мансарда пресметковните бодови се намалуваат за 10%, 20% и 15%;

ј) микро локација според пресметковните бодови за близина на снабдувачки, здравствени, воспитни центри, комуникациски врски и сл;

к) макро локација според пресметковните бодови за зоната во која се наоѓа станот.

б) индивидуални станбени згради (куќи)

Член 9

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

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 површина за секој кат;

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

г) кровен покривач-керамиди, салонит, шиндра, равна плоча, пластифициран лим и етернит плочки, според пресметковните бодови по м² површина за најгорниот кат;

д) олуци и тоа поцинкувани, бакарни и пластифицирани, според пресметковните бодови по м² површина на основата на катот;

ѓ) ексклузивност според пресметковните бодови по м² вкупна 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.

в) Деловни згради и деловни простории

Член 10

Кај деловните згради и деловните простории при утврдување на пазарната вредност освен елементите наведени во членовите 8 и 9 од оваа методологија се пресметува и елементот за меѓукатна метална кровна конструкција според пресметковните бодови за секој кат, ексклузивноста и атрактивноста, како и 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.

За деловните згради и деловните простории кои се наоѓаат во стопански неразвиените подрачја, пазарната вредност се намалува за 50 %.

За производствени погони, магацини, хали, стоваришта, бензински пумпи, пазарната вредност се утврдува врз основа на основните и дополнителните елементи и со примена на пресметковните бодови по м2 корисна површина, поодделно за секој кат, подрум, сутерен, поткровје и настрешница.

Член 11

Основните и дополнителните елементи за станбените згради и станови и деловните згради и деловните простории од членовите 8, 9 и 10 на оваа методологија соодветно се применуваат и за административните згради и административните простории и за зградите и становите за одмор и рекреација.

2. Земјишта

Член 12

При утврдување на пазарната вредност на градежното земјиште се зема предвид и локацијата, а за земјоделското земјиште земјоделската култура и класа, стрмнина, длабочина, ерозија, можност за иригација, и користење на машинерија, апсорпција на вода и сл.

Член 13

Пазарната вредност на земјоделското и градежното 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 на овој член, како пазарна вредност се зема просечниот надоместок за метар квадратен експроприрано 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 и градежното земјиште, шумите и пасиштата кои се во промет во општините кои се соседни на општината на чие подрачје се наоѓаат недвижностите.

4. 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 (подземна), во склоп на станбена зграда (надземна), надземни гаражи во низа, поединечни надземни гаражи, гаража во склоп на куќа (подземна), гаража во склоп на куќа (надземна), 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 функционална површина;

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.

Член 15

Помошни објекти

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 површина на кровот;

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 керамида, салонит, шиндра, равна плоча, пластифициран лим, етернит плочки, според пресметковните бодови по м2 за вкупната површина на кровот.

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	550 бодови
Втора зона	500 бодови
Трета зона	450 бодови
Четврта зона	400 бодови
Петта зона	350 бодови
Шеста зона	300 бодови
Седма зона	250 бодови
Осма зона	200 бодови
Девета зона	150 бодови
Десета зона	120 бодови
Единаесетта зона	100 бодови
Дванаесетта зона	80 бодови
Тринаесетта зона	50 бодови
Четрнаесетта зона	40 бодови
Петнаесетта зона	30 бодови
Шеснаесетта зона	20 бодови
Седумнаесетта зона	10 бодови

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 поделните 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 станбената 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 18

За оштетените станбени згради на конструкцијата поради тектонски пореметувања, 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 станбените згради во населените места кои се наоѓаат во подрачја кои имаат статус на специфични подрачја (ридско-планински, погранични и изразито неразвиени), согласно Одлуката за утврдување на стопански недоволно развиените подрачја во Република Македонија во периодот од 2003 до 2007 година ("Службен весник на Република Македонија", бр. 28/2003), градежната вредност претставува пазарна вредност.

Член 21

За станбените згради постари од 60 години градежната вредност претставува пазарна вредност.

Член 22

За индивидуалните станбени згради (куќи) во селските населби пазарната вредност се намалува за 50% од пазарната вредност на индивидуалните станбени згради (куќи) од најблиската зона.

Член 23

Оваа методологија влегува во сила со денот на објавување во "Службен весник на Република Македонија", а ќе се применува од 1 јули 2005 година.