

Врз основа на член 36 став 1 од Законот за локална самоуправа, („Сл. Весник на РМ., бр. 5/02), чл. 5 став 2 и 3 од Законот за даноците на имот („Сл. Весник на Р.М., бр. 61/2004, 92/07, 102/08, 35/11, 53/11 и 84/12 год.), а во согласност со чл.16 од Методологијата за утврдување на пазарна вредност на недвижниот имот („Сл. Весник на Р.М., бр.50/2005), Совет на Општина Кичево на седницата одржана на ден __. __. 2023 година, го донесе следниот:

П Р А В И Л Н И К
за утврдување на пазарните цени на
недвижностите на територијата на
Општина Кичево

Член 1

Со овој правилник подетално се разработуваат одредбите на Методологијата за утврдување на пазарна вредност на недвижен имот заради унификација на нејзината примена на територијата на Општина Кичево, како основа за утврдување на пазарните цени на недвижностите на територијата на Општина Кичево при утврдување на данокот на имот, данокот на наследство и подарок, данокот на промет на недвижности, експропријација како и во други случаи предвидени со закон.

Утврдување на пазарна вредност на објекти

Член 2

Утврдување на пазарната вредност на објекти ќе се врши согласно Методологијата за процена на пазарната вредност на недвижен имот („Сл. Вес. на РМ., бр. 54/12 и 17/13) .

За Општина Кичево ќе важаат пресметковните бодови по м² од пета до единаесета зона, а за населените места (села) поделени во четири групи почнувајќи од дванаесеттата зона до петнаесеттата зона на Методологијата.

Член 3

Територијата на градот (согласно графичкиот приказ) се дели во 7 Зони во зависност од местоположбата на објектот .

Нë базë тë ненит 36 параграфи 1 nga Ligji për vetëqeverisje lokale (“Gazeta Zyrtare e RM-së”, nr.5/02) neni 5 paragrafi 2 dhe 3 nga Ligji për tatimin e pronësisë („Gazeta zyrtare e RM-së, nr. 61/2004, 92/07, 102/08, 35/11, 53/11 dhe 84/12), në pajtim me nenin 16 nga Metodologjia për përcaktimin e vlerës tregëtare të pasurisë së patundshme („Gazeta zyrtare e RM-së,, nr 50/2005), Këshilli i Komunës së Kërçovës në mbledhjen e mbajtur me __. __. 2023. e solli këtë:

R R E G U L L O R E
për përcaktimin e çmimeve të tregut të
patundëshmërive në teritorin e
Komunës së Kërçovës

Neni 1

Me këtë rregullore më detajisht përcaktohen dispozitat e Metodologjisë për përcaktimin të vlerës tregtare të patundëshmërive, unifikimin e zbatimit të saj në rajonin e Komunës së Kërçovës, si bazë për përcaktimin e çmimeve tregtare të patundëshmërive në rajonin e Komunës së Kërçovës, gjatë përcaktimit të tatimit të pronë, tatimit të trashëgimisë dhe dhuratës dhe tatimit në qarkullim të patundëshmërive, ekspropriimit si dhe raste tjera të parapara me ligj.

Përcaktimi i vlerës së tregut të objekteve

Neni 2

Përcaktimi të vlerës tregtare të objekteve, do të bëhet në përputhje me Metodologjinë për përlllogaritje të vlerës tregtare të objekteve të patundëshme („Gazeta zyrtare e RM-së”, nr/54/12 dhe 17/13).

Për Komunën e Kërçovës, do të vlejné pikët e përlllogaritura në m² nga zona e pestë deri te zona e njëmbëdhjet, kurse për vendet e banuara (fshatrat) të ndara në katër grupe të filloj nga zona e dymbëdhjet deri te zona e pesëmbëdhjet të Metodologjisë.

Neni 3

Rajoni i qytetit (në pajtim me paraqitjen grafike), ndahet në 7 zona varsisht nga vendi i pozitës së objektit.

Зоните на поделба на територијата на градот (согласно графичкиот приказ) ќе се вклопат согласно зоните според Методологијата на начин што за прва зона на поделба на територијата на градот (согласно графичкиот приказ) ќе се пресметуваат бодовите од пета зона според Методологијата, за втора зона на поделба на територијата на градот (согласно графичкиот приказ) ќе се пресметуваат бодовите од шеста зона според методологијата и така сразмерно се до седма зона на поделба на територијата на градот (согласно графичкиот приказ) односно единаесета зона според Методологијата .

Утврдување на пазарна вредност на градежно земјиште

Член 4

Во однос на утврдување на пазарната вредност на градежното земјиште, територијата на градот (согласно графичкиот приказ) истотака се дели во 7 Зони во зависност од местоположбата на објектот .

За утврдување на пазарната вредност на земјиштето кое се наоѓа во градежниот реон ќе важаат критериумите кои ќе ги утврдат :

- самата местоположба на земјиштето (микро и макролокацијата) ;
- поврзаноста и опременоста со комунална инфраструктура ;
- можноста за водење на стопанска дејност

Член 5

Утврдените цени според зони изнесуваат како следи :

Прва зона	200 евра за м ² ;
Втора зона	150 евра за м ² ;
Трета зона	100 евра за м ² ;
Четврта зона	60 евра за м ² ;
Петта зона	50 евра за м ² ;
Шеста зона	40 евра за м ² ;
Седма зона	20-40 евра за м ² ;

Зоните на поделба на територијата на градот (согласно графичкиот приказ) ќе се вклопат согласно зоните според Методологијата на начин што за прва зона на поделба на територијата на градот (согласно графичкиот приказ) ќе се пресметуваат бодовите од пета зона според Методологијата, за втора зона на поделба на територијата на градот (согласно графичкиот приказ) ќе се пресметуваат бодовите од шеста зона според методологијата и така сразмерно се до седма зона на поделба на територијата на градот (согласно графичкиот приказ) односно единаесета зона според Методологијата .

Пërcaktimi i vlerës tregtare të tokës ndërtimore

Нени 4

Нë базë të пërcaktimit të vlerës tregtare të tokës ndërtimore, rajoni i qytetit (нë pajtim me paraqitjen grafike), gjithashtu ndahet нë 7 zona, varësisht të vendpozitës së objektit.

Për пërcaktimin e vlerës së tregut, vlera e tokës e cila gjendet нë rajonin ndërtues, do të vlejнë kriteret të cilat do të пërcaktojnë:

- vetë vendpozitën e tokës (mikro dhe makrolokacioni),
- lidhja dhe paisja me infrastrukturën komunale dhe
- mundësia e ushtrimit të veprimtarisë ekonomike.

Нени 5

Çmimet e пërcaktuara sipas zonave janë si vijon:

Zona e parë ,	200 euro për метër katëror;
Zona e dytë,	150 euro për метër katëror;
Zona e tretë,	100 euro për метër katëror;
Zona e katër ,	60 euro për метër katëror;
Zona e pestë,	50 euro për метër katëror;
Zona e gjashtë,	40 euro për метër katëror;
Zona e shtatë,	20-40 euro për метër katëror;

Утврдените цени по зони се минимални цени на вреднување на недвижниот имот по метар квадрат .

Утврдување на пазарна вредност на недвижноста во приградскиот и населениот месит (селата)

Член 6

Цената на недвижниот имот по квадратен метар во приградските населби нема да изнесува помалку од цената на вредноста од пета зона на поделбата на територијата на градот (согласно графичкиот приказ) .

Член 7

Населените места (селата), во зависност од местоположбата, близината до центарот на општината и инфраструктурната развиеност се поделени во четири групи и тоа:

ПРВА ГРУПА

Ги опфаќа населените места: Другово, Србјани, Мамудовци, Осој, Рапштани, Трапчин Дол, Стрелци (место викано „Гара,,), Долни Длапкин Дол, Црвивци и Колибари.

ВТОРА ГРУПА

Ги опфаќа населените места: Бигор Доленци, Вранештица, Карбуница, Староец, Челопеци, Пополжани, Зајас (дел покрај магистралниот пат), Лазаровци, и Грешница.

ТРЕТА ГРУПА

Ги опфаќа населените места: Атишта, Миокази, Брждани, Видрани, Долно Добренец, Извор, Козица, Манастирско, Доленци, Подвис, Попоец, Свњиште, Горно Строгомиште, Долоно Строгомиште, Зајас (делот вон магистрален пат), Колари, Аранѓел, Жубрино, Јагол, Јагол Доленци, Поповјани, Осломеј Србица, Шутово, Туин и Гарана.

ЧЕТВРТА ГРУПА

Ги опфаќа населените места: Дупјани, Козицино, Крушица, Орланци, Патеец, Рабетино, Речани-Челопечко,

Џмимет е пречактуара sipas zonave, janë çmime minimale në vlersimin e pasurisë së patundëshme për метër katëror.

Пречактими и влерс третаре të патундешмërive në лагјет е қytetit dhe vendbanime (fshatrat)

Нени 6

Џмими и pasurisë së patundëshme, për meter katëror në лагјет е қytetit nuk do të jetë më i vogël se çmimi i vlerës të zones së pestë, në ndarje të rajonit të қytetit (në pajtim me paraqitjen grafike).

Нени 7

Vendet e banuara (fshatrat), në varësi të vendpozitës, afërsia deri te qendra e komunës dhe zhvillimi infrastrukturë, janë të ndara në katër grupe dhe atë:

GRUPI I PARË

Përfshinë vendbnimet: Drgova, Srbjani, Knezhina, Mahmude, Osoji, Reshtani, Trapçindolli, Strelca (vendi i quajtur „Gara,,), Dllapkidoll i Poshtëm, Crvica dhe Kolibari.

GRUPI I DYTË

Përfshinë vendbnimet: Bigor Dolenca, Vraneshtica, Karbunica, Staroeci, Çelopeku, Popollzhani, Zajazi (pjesa për rreth rrugës magjistrale), Lazarovca, dhe Greshnica.

GRUPI I TRETË

Përfshinë vendbanimet: Atishta, Miokaz, Brzhdan, Vidran, Dobronoeci i Poshtëm, Izvori, Kozica, Manastirsko, Dolenca, Podvisi, Popoeci, Svinjishta, Drogomishti i Epërm, , Drogomishti i Poshtëm, Zajazi (pjesa jashtë rrugës magjistrale), Kollara, Arangjelli, Zhubrina, Jagolli, Jagoll Dolenca, Popojani, Oslomeja, Srbica, Shutova, Tuhini dhe Garana.

GRUPI I KATËR

Përfshinë vendbanimet: Dupjani, Koziciqina, Krushica, Orllanca, Pateeci, Rabetina, Reçani i Çellopekut,

Светораџе, Белица, Големо Црско, Горна Душегубица, Горно Добреноец, Долна Душегубица, Ехлоец, Иванчишта, Јаворец, Јудово, Кладник, Кленоец, Лавчани, Малкоец, Мало Црско, Прострање, Цер, Бачаште, Букојчани, Длапкин Дол (Требичево и Горни Длапкин Дол), Лешница, Мидинци, Речани-Зајаско, Тајмиште, Бериково, Гарани, Ново Село, Папрадиште, Премка и (Туин - Калешовци).

Член 8

За селата пазарната вредност на земјиштето во градежниот реон се утврдува според тоа во која група припаѓа селото, како во табелата што следи :

ГРУПА	Земјиште во Градежен реон (ден. / м ²)
I	1000 - 1200
II	700 - 800
III	500 - 600
IV	150 - 300

Утврдување на пазарна вредност на земјоделското земјиште

Член 9

За утврдување на пазарната вредност на земјоделското земјиште во Општина Кичево ќе се земаат во предвид следните критериуми :

- Економската снага на земјоделското земјиште, бонитетот и катастарските класи на земјиштето ;
- Природната положба на земјиштето, дали е во близина на градежниот реон, евентуален излез на регионален пат, наводнување и слично ;
- Можноста на пренамена на земјоделското во градежно земјиште ;
- Насади и одгледување на овоштарници
- Дали се наоѓа во ридско – планинско подрачје или во низина.

Svetoraça, Belica, Ceri i Madh, Dushegubica e Epërme, Dobronoeci i Epërm, Dushegubica e Poshtme, Ekloeci, Ivançishti, Javoreci, Judova, Kladniku, Klenoeci, Lavçani, Malkoeci, Ceri i Vogël, Prostranja, Ceri, Baçishti, Bukojçani, Dllapkindolli i Poshtëm (Trebiçeva dhe Dllapkindolli i Epërm), Leshnica, Midinca, Reçani - Zajazit, Tajmishti, Berikova, Garana, Novosella, Papradishti, Premka dhe (Tuhin-Kaleshet).

Neni 8

Për fshatrat, vlera tregtare e tokës në zonën ndërtimore, përcaktohet sipas asaj se në cilin grup bën pjesë fshati, si në tabelën që vijon:

Përcaktimi i vlerës tregtare të tokës buqësore

Neni 9

Për përcaktimin e vlerës tregtare të tokës buqësore në Komunën e Kërçovës, do të merren parasyshtë kriteret e mëposhtme :

- Fuqia ekonomike e tokës buqësore, boniteti dhe klasat kadastrale të tokës;
- Gjendja natyrore e tokës, a është në afërsi të zonës ndërtimore, dalje eventuale në rrugë rajonale, uijtje dhe të ngajshme;
- Mundësia për ridestinim të tokës buqësore në tokë ndërtimore;
- Të mbjellurat dhe mirëmbjtje e kopshtoreve;
- A gjendet në vend kodrinor-malor ose në ultësi.

Член 10

Земјоделското земјиште се дели во две категории :

Категорија 1 каде спаѓаат : ниви, градини, ливади, овоштарници и лозја ;

Категорија 2 каде спаѓаат : пасишта, шуми и друго ;

Во склоп на поделбата по категории ќе се класифицираат и катастарските класи според бонитетот .

Член 11

Земајќи ги во предвид горе наведените критериуми и географската положба на населените места на Општина Кичево, а во врска со утврдувањето на пазарната вредност на земјоделското земјиште, територијата на Општина Кичево се дели на на четири зони кои се поклопуваат со катстарската површината на населените места и тоа :

I-ва ЗОНА

Ги опфаќа градот Кичево и населените места: Другово, Србјани, Мамудовци, Осој, Раштани, Трапчин Дол, Стрелци (место викано „Гара,,), Долни Длапки Дол, Црвивци и Колибари.

II-ра ЗОНА

Ги опфаќа населените места: Бигор Доленци, Вранештица, Карбуница, Староец, Челопеци, Пополжани, Зајас (дел покрај магистралниот пат), Лазаровци, и Грешница.

III-та ЗОНА

Ги опфаќа населените места: Атишта, Миокази, Брждани, Видрани, Долно Добреноец, Извор, Козица, Манастирско, Доленци, Подвис, Попоец, Свњиште, Горно Строгомиште, Долоно Строгомиште, Зајас (делот вон магистрален пат), Колари, Аранѓел, Жубрино, Јагол, Јагол Доленци, Поповјани, Осломеј Србица, Шутово, Туин и Гарана.

IV-та ЗОНА

Ги опфаќа населените места: Дупјани, Козичино, Крушица, Орланци, Патеец, Рабетино, Речани-Челопечко, Светораче, Белица, Големо Црско,

Neni 10

Toka buqësore ndahet në dy kategori:

Kategoria 1 ku bëjën pjesë: ara, kopshte, livadhe, pemtore dhe vreshta;

Kategoria 2 ku bëjën pjesë: kullosat, malet dhe të tjera;

Në përputhje me ndarjen në kategori, do të klasifikohen edhe klasat kadastrale sipas bonitetit.

Neni 11

Duke marrë parasysh kriteret e lartpërmendur dhe pozitën gjeografike në vendbanimet e Komunës së Kërçovës, ndërsa në lidhje me përcaktimin e vlerës tregtare të tokës buqësore, rajoni i Komunës së Kërçovës, ndahet në katër zona të cilat u përputhen hapsirave kadastrale të vendbanimeve edhe atë:

Zona 1

Përfshinë qytetin e Kërçovës dhe vendbanimet: Drgova, Srbjani, Knezhina, Mahmude, Osoji, Reshtani, Trapçindolli, Strelca (vendi i quajtur „Gara,,), Dllapkidoll i Poshtëm, Crvica dhe Kolibari.

Zona 2

Përfshinë vendbanimet: Bigor Dolenca, Vraneshtica, Karbunica, Staroeci, Çelopeku, Popollzhani, Zajazi (pjesa për rreth rrugës magjistrale), Lazarovca, dhe Greshnica.

Zona 3

Përfshinë vendbanimet: Atishta, Miokaz, Brzhdan, Vidran, Dobronoeci i Poshtëm, Izvori, Kozica, Manastirsko, Dolenca, Podvisi, Popoeci, Svinjishta, Drogomishti i Epërm, , Drogomishti i Poshtëm, Zajazi (pjesa jashtë rrugës magjistrale), Kollara, Arangjelli, Zhubrina, Jagolli, Jagoll Dolenca, Popojani, Oslomeja, Srbica, Shutova, Tuhini dhe Garana.

Zona 4

Përfshinë vendbanimet: Dupjani, Kozičina, Krushica, Orllanca, Pateeci, Rabetina, Reçani - Çellopekut, Svetoraç, Belica, Ceri i Madh,

Горна Душегубица, Горно Добреноец, Долна Душегубица, Ехлоец, Иванчишта, Јаворец, Јудово, Кладник, Кленоец, Лавчани, Малкоец, Мало Црско, Прострање, Цер, Бачаште, Букојчани, Длапкин Дол (Требичево и Горни Длапкин Дол), Лешница, Мидинци, Речани-Зајаско, Тајмиште, Бериково, Гарани, Ново Село, Папрадиште, Премка и (Туин-Калешовци).

Член 12

Пазарната вреднос на земјоделското земјиште по зони, категории и катастарски класи се утврдува на овие вредности :

Катаст. Класа	Прва ЗОНА		Втора ЗОНА		Трета ЗОНА		Четврта ЗОНА	
	Катег. 1 ден./м ²	Катег. 2 ден./м ²	Катег. 1 ден./м ²	Катег. 2 ден./м ²	Катег. 1 ден./м ²	Катег. 2 ден./м ²	Катег. 1 ден./м ²	Катег. 2 ден./м ²
1	300	280	250	240	200	190	150	140
2	280	260	240	230	190	180	140	130
3	260	240	230	220	180	170	130	120
4	240	220	220	210	170	160	120	110
5	220	200	210	200	160	150	110	100
6	200	180	200	190	150	140	100	90
7	180	160	180	170	130	120	80	70
8	160	140	160	150	120	100	60	50

Горе утврдените вредности престававаат минимална вредност на земјиштето, под кои тоа не може да се вреднува .

Утврдување на пазарна вредност на екстра зона

Член 13

Ги опфаќа земјоделските површини кои поради својата местоположба, полесна пристапеност или идно планирање на просторот и можноста за пренамена имаат поголема атрактивност во однос на останатите соседни парцели, а тоа се земјиште кои граничат или се бо близина, одредена според графичкиот прилог во прилог на оваа Одлука, со објекти од голема индустрија, слободни индустриски зони, рудници и наоѓалишта, автопатни делници, клучки, бензиски станици, објекти за услужни дејности, хотели, мотели

Dushegubica e Epërme, Dobronoeci i Epërm, Dushegubica e Poshtme, Ekloeci, Ivançishti, Javoreci, Judova, Kladniku, Klenoeci, Lavçani, Malkoeci, Ceri i Vogël, Prostranja, Ceri, Baçishti, Bukojçani, DllapkinDolli i Poshtëm (Trebiçeva dhe Dllapkin Dolli i Epërm), Leshnica, Midinca, Reçani - Zajazit, Tajmishti, Berikova, Garana, Novo Sella, Papradishti, Premka dhe (Tuhin-Kaleshet).

Neni 12

Vlera tregtare e tokës buqësore, për zona, kategori dhe klasa kadastrale, përcaktohet në këto vlera:

Vlerat e përcaktuara më lartë ,përfaqësojnë vlera minimale të tokës, nën të cilën ato nuk mund të vlersohen.

Përcaktimi i vlerës tregtare të zonës ekstra

Neni 13

Përfshin sipërfaqet bujqësore që për shkak të vendndodhjes së tyre, qasjes më të lehtë ose planifikimit të ardhshëm të hapësirës dhe mundësisë për ridestininim kanë атрактивитет më të madh në lidhje me parcelat tjera fqinje , ndërsa janë tokë të cilat kufizohen ose janë në afërsi, të caktuar sipas shtojcës grafike në shtojcë të këtij Vendimi, me објекте të industrisë së madhe, zona të lira industriale, xeherore, pjesë të autostradave, rrugë lidhëse, tunele, pompa të benzinit, објекте për veprimtari shërbyese, , hotele, motele,

одморалишта, трговски центри или други поголеми трговски објекти, паркинзи, фотонапонски и хидро централи, ветерници vendparkime, извори, реки...

Член 14

Проценувачот не е обврзан со бонитетот и класата запишана во поседовните листови туку истите ги утврдува со увид на лице место и увид во урбанистичкиот план за тој реон .

Проценувачот може земјоделското земјиште да го третира како градежно земјиште во согласност со тоа што е предвидено во урбанистичкиот план односно доколку е предвидена градба или може да се гради ,земјиштето не може да се третира како земјоделско.

Член 15

При утврдување на пазарната вредност на недвижностите областениот проценител задолжително ја применува Методологија за утврдување на пазарната вредност на недвижностите со увид на лице место, имајќи ги во предвид фактите и околностите како: микро и макро локацијата, квалитетот, годината на градба, инфраструктурата што ги обележува,

Член 16

Составен дел на овој Правилник е и Графичкиот приказ, на утврдување на зони на територијата на Градот Кичево .

Член 17

Овој правилник влегува во сила осмиот ден од денот на објавување во „Сл. Гласник на Оп. Кичево,, .

pushimore, qendra tregtare ose objekte tjera më të mëdhaja tregtare, vendparkime, cetrale fotovoltaike dhe hidrocentrale, mullinj ere, burime, lumenj...

Neni 14

Përllogaritësi nuk është i obliguar me bonitetin dhe klasat e shënuara në fletpronësitë, por të njejtat i përcakton me shqyrtim në vendndodhjen dhe shikim në planin urbanistik, për atë rajon.

Përllogaritsi, mundet token buqësore ta trajtojë si tokë ndërtimore në përputhje me atë që është parapar në planin urbanistik, gjegjësisht nëse është parashikuar ndërtim apo mund të ndërtohet, toka nuk mundë të trajtohet si buqësore.

Neni 15

Gjatë përcaktimit të vlerës tregtare të patundëshmërive, përllogaritësi i autorizuar kushtimisht e zbaton Metodologjin për përcaktim të vlerës tregtare të patundëshmërive, me shikim në vendndodhje, duke marrë parasyshë faktet dhe rrethanat edhe atë: mikro dhe makro lokacioni, cilësia, viti i ndërtimit, infrastruktura që e shënon etj.

Neni 16

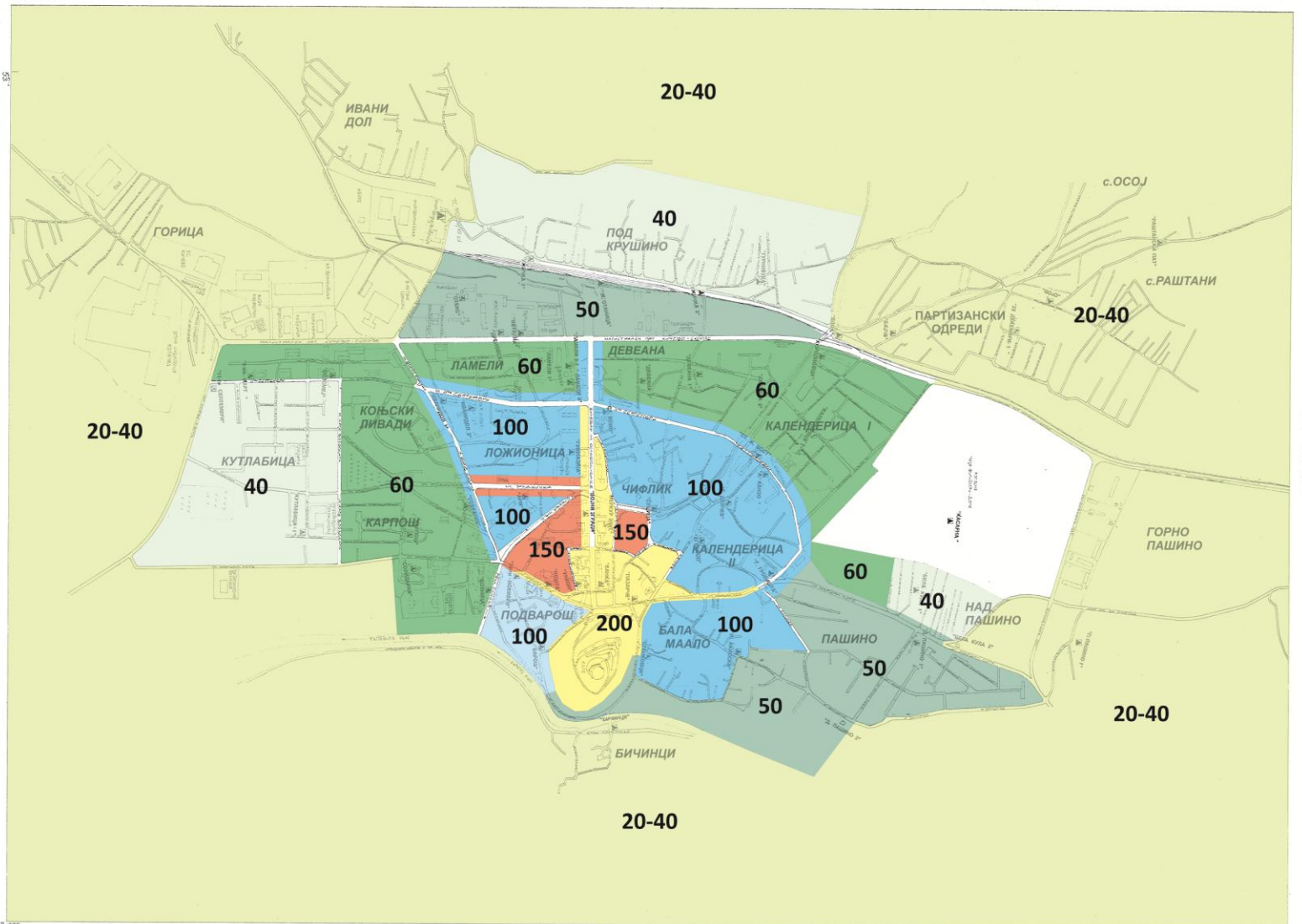
Pjesë përbërse e kësaj Rregullorje, është edhe Pasqyra grafike, për përcaktimin e zonave në rajoni e qytetit të Kërçovës.

Neni 17

Kjo rregullore, hyn në fuqi ditën e tetë nga dita e shpalljes në „Fletoren zyrtare të Komunës së Kërçovës,,.

Бр. / Nr. 07 - ____ / __
__ . __ . 2023.
Кичево / Kërçovë

Совет на Општина Кичево / Këshilli i Komunës së Kërçovës
Претседател / Kryetar : _____
Skender Xhabiri



20-40

ИВАНИ ДОЛ

ГОРИЦА

40

ПОД КРУШИНО

с.ОСОЈ

с.РАШТАНИ

20-40

ПАРТИЗАНСКИ ОДРЕДИ

20-40

КУТЛАБИЦА

40

КОЉСКИ ЛИВАДИ

КАРПОШ

ЛАМЕЛИ

100

ПОЖИОНИЦА

100

ЧИФЛИК

150

ДЕВЕАНА

60

КАЛЕНДЕРИЦА I

КАЛЕНДЕРИЦА II

БАЛА МААЛО

100

ПОДВАРОШ

100

200

60

ПАСИНО

50

НАД ПАСИНО

40

ГОРНО ПАСИНО

20-40

20-40

БИЧИНЦИ

КИЧЕВО