



Врз основа на член 47 став (1) од Законот за процена („Службен весник на Република Македонија“ бр. 115/10, 158/11 и 185/11), министерот за транспорт и врски донесе

МЕТОДОЛОГИЈАТА ЗА ПРОЦЕНА НА ПАЗАРНАТА ВРЕДНОСТ НА НЕДВИЖЕН ИМОТ

(„Службен весник на РМ“ бр. 54/12, 17/13, 21/13, 142/14)

I. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Член 1

Со оваа методологија се врши процена на пазарната вредност на недвижен имот, како основ за:

- пренос на правото на сопственост,
- определување на вредност на капитал во случаи во кои доаѓа до промена на вредноста и структурата на капиталот и при статусни измени,
- стечајна постапка и ликвидација,
- финансирање и подигање на хипотекарен и за-ложен кредит,
- пребивање на побарување,
- постапка за експропријација,
- инвеститорски консалтинг и
- во други случаи предвидени со закон.

Член 2

Под недвижен имот, согласно оваа методологија, се подразбира станбени куќи (градби за индивидуално домување), станбени згради (градби за колективно домување), деловни згради (погони, магацини, хали и стоваришта), деловни простории (дуќани), административни згради и административни простории, згради и станови за одмор и рекреација и други објекти (гаражи, амбари, штали, плевни и шупи) како и градежно земјиште, земјоделско земјиште, шуми и пасишта.

Член 3

Пазарната вредност на недвижниот имот од член 2 на оваа методологија 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, санитарија, 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 се 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 преставува 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. Станбени 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) санитариија (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) станбени 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.

Табеларниот приказ на елементите за проценка на пазарната вредност на индивидуални станбени згради (куќи) и елементите за проценка на пазарната вредност на станови во колективна станбена зграда се дадени во прилог и се составен дел на оваа методологија.

2. 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

микрелокација 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 посетеност).

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.

3. Градежно земјиште

Член 12

Пазарната вредност на градежното земјиште се утврдува според просечната цена на извршените купопродажби во годината која и претходи на годината за која се врши процена на земјиштето.

Доколку не се извршени купопродажби на подрачјето на општината во смисла на став 1 од овој член односно нема податоци, пазарната вредност се утврдува според споредбени податоци за градежните земјишта кои се во промет во општините кои се соседни на општината на чие подрачје се наоѓаат недвижностите.

4. 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 процената на земјиштето.

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.

5. 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.

6. 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 пресметковни 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
ДЕВЕТТА ЗОНА	200
ДЕСЕТТА 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 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 процената.

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 18

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.

Кога се врши процена на градежни објекти кои се во сопственост на Република Македонија изградени на градежно земјиште сопственост на Република Македонија, при утврдувањето на пазарната вредност не се пресметува макролокација само за објектите кои се користат како административно деловен простор на органите на државната управа.

Член 19

За оштетените градежни објекти поради тектонски пореметувања напуштени од употреба и несоодветно тековно одржување, утврдената пазарна вредност се намалува од 10 % до 50% од пазарната вредност.

Член 20

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

Под непристапен терен од став 1 на овој член се подразбира пат до објект потесен од два метри.

Член 21

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 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 22-а

Пазарната вредност на градежното земјиште во случаи на непотполна експропријација се намалува за 30 % од утврдената пазарна вредност на градежното земјиште.

Член 22-б

Пазарната вредност на земјоделското земјиште во случаи на непотполна експропријација се намалува за 50% од утврдената пазарна вредност на земјоделското земјиште.

V. ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОЦЕНА НА НЕДВИЖЕН ИМОТ

Член 23

Извештајот за проценка содржи податоци за нарачателот на проценката, намена на проценката, опис на урбанистичкиот и сопственичкиот статус на недвижниот имот - предмет на проценка, градежните карактеристики, елементите според кои се врши проценката и заклучок за усвоената пазарна цена на недвижниот имот.

Извештајот за проценка содржи и одреден број на фотографии од надворешноста и внатрешноста на објектот - предмет на проценка како илустрација на карактеристиките на објектот.

VI. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 24

Со денот на влегувањето во сила на оваа методологија престанува да важи Методологијата за проценка на пазарната вредност на недвижниот имот („Службен весник на Република Македонија“ бр. 23/2012)“.

Член 25

Оваа методологија влегува во сила наредниот ден од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Македонија“.

Бр. 02- 10572/1
27 април 2012 година
Скопје

**ЕЛЕМЕНТИ ЗА ПРОЦЕНКА НА ПОМОШНИ ОБЈЕКТИ (шупи, цигли, плевни,
амбари)**

РЕДЕН БРОЈ	ОПИС	бод	м ²	вк
1	Вид на градба		0	0
1.1	Армирано бетонска	160		0
1.2	Полна тула	40		0
1.3	Бондрук	25		0
1.4	Монтажна	25		0
1.5	Камен	60		0
1.6	Непечена тула	30		0
1.7	Бетонски блокови	35		0
1.8	Песен менџиот материјал, непечена тула..	20		0
2	Кровна конструкција			
2.1	Дрвена	30		0
2.2	Метална	50		0
3	Инсталации			
3.1	Водоводна	10		0
3.2	Канализациона	10		0
3.3	Одводни канали	5		0
3.4	Електрична	10		0
4	Подна подлога			
4.1	Бетонска	50		0
4.2	Дрвена	30		0
5	Фасадна столарија			
5.1	Дрвена	20		0
5.2	Метална	40		0
6	Кровен покривач			
6.1	Керамиди	20		0
6.2	Салонит	15		0
6.3	Шидра	15		0
6.4	Равна плоча	100		0
6.5	Пластифициран лим	20		0
6.6	Етернит плочки	15		0
7	Врати			
7.1	Дрвени	30		0
7.2	Метални	40		0
	Вкупно			0
8	Година на градба			0
9	Амортизација			0
10	Вкупна градежна вредност			0
11	Непристапен терен	-30%		0
12	Макро локација			
1	ПРВА ЗОНА	600		0
1.1	Подзона	590		0
1.2	Подзона	580		0
1.3	Подзона	570		0
1.4	Подзона	560		0
2	ВТОРА ЗОНА	550		0
2.1	Подзона	540		0
2.2	Подзона	530		0
2.3	Подзона	520		0
2.4	Подзона	510		0
3	ТРЕТТА ЗОНА	500		0
3.1	Подзона	490		0
3.2	Подзона	480		0
3.3	Подзона	470		0
3.4	Подзона	460		0
4	ЧЕТВРТА ЗОНА	450		0
4.1	Подзона	440		0
4.2	Подзона	430		0
4.3	Подзона	420		0
4.4	Подзона	410		0

5	ПЕГТА ЗОНА	400	0
5,1	Подзона	390	0
5,2	Подзона	380	0
5,3	Подзона	370	0
5,4	Подзона	360	0
6	ШЕСТТА ЗОНА	350	0
6,1	Подзона	340	0
6,2	Подзона	330	0
6,3	Подзона	320	0
6,4	Подзона	310	0
7	СЕДМА ЗОНА	300	0
7,1	Подзона	290	0
7,2	Подзона	280	0
7,3	Подзона	270	0
7,4	Подзона	260	0
8	ОСМА ЗОНА	250	0
8,1	Подзона	240	0
8,2	Подзона	230	0
8,3	Подзона	220	0
8,4	Подзона	210	0
9	ДЕВЕТТА ЗОНА	200	0
9,1	Подзона	190	0
9,2	Подзона	180	0
9,3	Подзона	170	0
9,4	Подзона	160	0
10	ДЕСЕТТА ЗОНА	150	0
10,1	Подзона	140	0
10,2	Подзона	135	0
10,3	Подзона	130	0
10,4	Подзона	125	0
11	ЕДИНАЕСЕТТА ЗОНА	120	0
11,1	Подзона	115	0
11,2	Подзона	110	0
11,3	Подзона	105	0
12	ДВАНАЕСЕТТА ЗОНА	100	0
12,1	Подзона	95	0
12,2	Подзона	90	0
12,3	Подзона	85	0
13	ТРИНАЕСЕТТА ЗОНА	80	0
13,1	Подзона	70	0
13,2	Подзона	65	0
13,3	Подзона	60	0
14	ЧЕТИРИНАЕСЕТТА ЗОНА	50	0
14,1	Подзона	45	0
15	ПЕТНАЕСЕТТА ЗОНА	40	0
15,1	Подзона	35	0
16	ШЕСТНАЕСЕТТА ЗОНА	30	0
16,1	Подзона	25	0
16,2	Подзона	20	0
17	СЕДУМНАЕСЕТТА ЗОНА	15	0
17,1	Подзона	10	0
18	ОСУМНАЕСЕТТА ЗОНА	5	0
13	ВКУПНА ПАЗАРНА ВРЕДНОСТ (10-11+12)		0

ЕЛЕМЕНТИ ЗА ПРОЦЕНКА НА ГАРАЖИ

РЕДЕН БРОЈ	ОПИС	БОД	м ²	ПК
1	Вид на гаража		0	0
1,1	Во склоп на стамбена зграда - подземна	25		0
1,2	Во склоп на стамбена зграда - надземна	35		0
1,3	Надземна во низа гаражи	60		0
1,4	Поединечни надземни гаражи	75		0
1,5	Во склоп на куќа - подземна	40		0
1,6	Во склоп на куќа - надземна	50		0
1,7	Катна подземна/надземна	120		0
1,8	Паркинг простор/гаража	10		0
1,9	Монтажна	15		0
2	Кровна конструкција			0
2,1	Равна плоча	15		0
2,2	Коси кровови	5		0
3	Врати - поединечно по врати			0
3,1	Метални	200		0
3,2	Дрвени	250		0
3,3	Автоматски	500		0
4	Инсталации			0
4,1	Електрична	5		0
4,2	Водоводна	10		0
4,3	Канализациона	10		0
4,4	Канал	200		0
5	Подна подлога			0
5,1	Бекатон плочки	10		0
5,2	Бетонска плоча	5		0
6	Година на градба			0
	Вкупно			0
7	Амортизација			0
8	Вкупна градежна вредност			0
9	Непристапен терен	-30%		0
10	Макро локација			0
1	ПРВА ЗОНА	600		0
1,1	Подзона	590		0
1,2	Подзона	580		0
1,3	Подзона	570		0
1,4	Подзона	560		0
2	ВТОРА ЗОНА	550		0
2,1	Подзона	540		0
2,2	Подзона	530		0
2,3	Подзона	520		0
2,4	Подзона	510		0
3	ТРЕТТА ЗОНА	500		0
3,1	Подзона	490		0
3,2	Подзона	480		0
3,3	Подзона	470		0
3,4	Подзона	460		0
4	ЧЕТВРТТА ЗОНА	450		0
4,1	Подзона	440		0
4,2	Подзона	430		0
4,3	Подзона	420		0
4,4	Подзона	410		0

5	ПЕТТА ЗОНА	400		0
5,1	Подзона	390		0
5,2	Подзона	380		0
5,3	Подзона	370		0
5,4	Подзона	360		0
6	ШЕСТТА ЗОНА	350		0
6,1	Подзона	340		0
6,2	Подзона	330		0
6,3	Подзона	320		0
6,4	Подзона	310		0
7	СЕДМА ЗОНА	300		0
7,1	Подзона	290		0
7,2	Подзона	280		0
7,3	Подзона	270		0
7,4	Подзона	260		0
8	ОСМА ЗОНА	250		0
8,1	Подзона	240		0
8,2	Подзона	230		0
8,3	Подзона	220		0
8,4	Подзона	210		0
9	ДЕВЕТТА ЗОНА	200		0
9,1	Подзона	190		0
9,2	Подзона	180		0
9,3	Подзона	170		0
9,4	Подзона	160		0
10	ДЕСЕТТА ЗОНА	150		0
10,1	Подзона	140		0
10,2	Подзона	135		0
10,3	Подзона	130		0
10,4	Подзона	125		0
11	ЕДНАДЕСЕТТА ЗОНА	120		0
11,1	Подзона	115		0
11,2	Подзона	110		0
11,3	Подзона	105		0
12	ДВАНАДЕСЕТТА ЗОНА	100		0
12,1	Подзона	95		0
12,2	Подзона	90		0
12,3	Подзона	85		0
13	ТРИНАДЕСЕТТА ЗОНА	80		0
13,1	Подзона	70		0
13,2	Подзона	65		0
13,3	Подзона	60		0
14	ЧЕТИРИНАДЕСЕТТА ЗОНА	50		0
14,1	Подзона	45		0
15	ПЕТИНАДЕСЕТТА ЗОНА	40		0
15,1	Подзона	35		0
16	ШЕСТНАДЕСЕТТА ЗОНА	30		0
16,1	Подзона	25		0
16,2	Подзона	20		0
17	СЕДУМНАДЕСЕТТА ЗОНА	15		0
17,1	Подзона	10		0
18	ОСУМНАДЕСЕТТА ЗОНА	5		0
11	ВКУПНА ПАЗАРНА ВРЕДНОСТ (8-9+10)			0

ЕЛЕМЕНТИ ЗА ПРОЦЕНКА НА СТАНОВИ ВО КОЛЕКТИВНА СТАНБЕНА ЗГРАДА

Реден број	О П И С	БОДОВИ КАТ	М ²	ВКУПНО	БОДОВИ ПОТКРОВЈЕ	М ²	ВКУПНО
1.	Вид на граба						
1.1	Армирано бетонска	100		-	50		-
1.2	Неармирано бетонска	80		-	40		-
1.3	Монтажна	70		-	35		-
2	Инсталации						
2.1	Водоводна	60		-	60		-
2.2	Канализациона	40		-	40		-
2.3	Електрична по специално место монофазна	2		-	2		-
	трофазна	4		-	4		-
	модерна (п.р звездено небо на плафон)	7		-	7		-
2.4	Парно	25		-	25		-
2.5	Плинска	15		-	15		-
2.6	безбедносен систем	2		-	2		-
2.7	телефонска	5		-	5		-
3	Лифт	15		-	15		-
4	Полна подлога						
4.1	Паркет			-			-
	буков	20		-	20		-
	дабов	30		-	30		-
	останат	50		-	50		-
4.2	Патос	20		-	20		-
4.3	Ламинат	15		-	15		-
4.4	Плочки			-			-
	стандардни-керамичка-герапо	15		-	15		-
	модерни	25		-	25		-
	лукузни	40		-	40		-
5	Санитарија						
5.1	класична	100		-	100		-
5.2	модерни	200		-	200		-
5.3	Ексклузивна(пакузи,сензорски)	800		-	800		-

6	Фасадна столарија прозори						
6.1	Дрвена - класична						
	мали (висина до 1.20м)	50				50	
	големи (висина над 1.2 м)	70				70	
6.2	Дрво - рогозов - термопан стакло						
	мали (висина до 1.20м)	150				150	
	големи (висина над 1.2 м)	200				200	
6.3	ПВЦ - прозори						
	мали (висина до 1.20м)	200				200	
	големи (висина над 1.2 м)	250				250	
6.4	Алуминска						
	мали (висина до 1.20м)	180				180	
	големи (висина над 1.2 м)	220				220	
7	Врати						
7.1	Внатрешни						
	шперовани	60				60	
	фурнирани	150				150	
	Модерни - рејсфни	300				300	
7.2	Надворешни						
	дрвени	250				250	
	алуминиумски	300				300	
7.3		400				400	
7.4	ПВЦ	600				600	
7.5	блиндор						
8	Фасада						
8.1	Класична	2				2	
8.2	Травертин	4				4	
8.3	Пикована	6				6	
8.4	Димит	3				3	
8.5	Мермерни плочки	9				9	
8.6	Фададна шгла	8				8	
9	Изолација						
9.1	Хидро	3				3	
9.2	Звучна	8				8	
9.3	Термо	10				10	
10	Година на градаба						

11	Ексклузивност	50				50		
	ВКУПНО				0			
12	Амортизација							
13	Вкупна градежна вредност							
14	Катност							
14.1	Приземје		30			30		
14.2	Кат I		25			25		
14.3	Кат II		15			15		
14.4	Кат III		5			5		
14.5	Под рамна плоча без кровен покривач		-10%					
15	Микро локација							
15.1	Трговски центри или дуќани во комплекс		45			45		
15.2	Поликлиника		35			35		
15.3	Основни училишта		35			35		
15.4	Комуникациски врски		35			35		
15.5	Паркинг простор		15			15		
15.6	Детски игралишта/спортски центри		25			25		
16	Макро локација							
1	ПРВА ЗОНА		600			600		
1.1	Подзона		590			590		
1.2	Подзона		580			580		
1.3	Подзона		570			570		
1.4	Подзона		560			560		
2	ВТОРА ЗОНА		550			550		
2.1	Подзона		540			540		
2.2	Подзона		530			530		
2.3	Подзона		520			520		
2.4	Подзона		510			510		
3	ТРЕТА ЗОНА		500			500		
3.1	Подзона		490			490		
3.2	Подзона		480			480		
3.3	Подзона		470			470		

3.4	Подзона	460	0	460	0
4	ЧЕТВРТА ЗОНА	450	0	450	0
4.1	Подзона	440	0	440	0
4.2	Подзона	430	0	430	0
4.3	Подзона	420	0	420	0
4.4	Подзона	410	0	410	0
5	ПЕТА ЗОНА	400	0	400	0
5.1	Подзона	390	0	390	0
5.2	Подзона	380	0	380	0
5.3	Подзона	370	0	370	0
5.4	Подзона	360	0	360	0
6	ШЕСТА ЗОНА	350	0	350	0
6.1	Подзона	340	0	340	0
6.2	Подзона	330	0	330	0
6.3	Подзона	320	0	320	0
6.4	Подзона	310	0	310	0
7	СЕДМА ЗОНА	300	0	300	0
7.1	Подзона	290	0	290	0
7.2	Подзона	280	0	280	0
7.3	Подзона	270	0	270	0
7.4	Подзона	260	0	260	0
8	ОСМА ЗОНА	250	0	250	0
8.1	Подзона	240	0	240	0
8.2	Подзона	230	0	230	0
8.3	Подзона	220	0	220	0
8.4	Подзона	210	0	210	0
9	ДЕВЕТА ЗОНА	200	0	200	0
9.1	Подзона	190	0	190	0
9.2	Подзона	180	0	180	0
9.3	Подзона	170	0	170	0
9.4	Подзона	160	0	160	0
10	ДЕСЕТА ЗОНА	150	0	150	0

10.1	Подзона	140	0	140	0
10.2	Подзона	135	0	135	0
10.3	Подзона	130	0	130	0
10.4	Подзона	125	0	125	0
11	ЕДИНАЕСЕТТА ЗОНА	120	0	120	0
11.1	Подзона	115	0	115	0
11.2	Подзона	110	0	110	0
11.3	Подзона	105	0	105	0
12	ДВАНАЕСЕТТА ЗОНА	100	0	100	0
12.1	Подзона	95	0	95	0
12.2	Подзона	90	0	90	0
12.3	Подзона	85	0	85	0
13	ТРИНАЕСЕТТА ЗОНА	80	0	80	0
13.1	Подзона	70	0	70	0
13.2	Подзона	65	0	65	0
13.3	Подзона	60	0	60	0
14	ЧЕТИРИНАЕСЕТТА ЗОНА	50	0	50	0
14.1	Подзона	45	0	45	0
15	ПЕТНАЕСЕТТА ЗОНА	40	0	40	0
15.1	Подзона	35	0	35	0
16	ШЕСТНАЕСЕТТА ЗОНА	30	0	30	0
16.1	Подзона	25	0	25	0
16.2	Подзона	20	0	20	0
17	СЕДУМНАЕСЕТТА ЗОНА	15	0	15	0
17.1	Подзона	10	0	10	0
18	ОСУМНАЕСЕТТА ЗОНА	5	0	5	0
17	Апактивност	100		100	
18	ВКУПНА ПАЗАРНА ВРЕДНОСТ (13+14+15+16+17)				
				100	

ЭЛЕМЕНТЫ ЗА ПРОЦЕНКА НА ХОТЕЛИ, МОТЕЛИ И ОБЪЕКТИ ЗА ОДИМОР И РЕКРЕАЦИЯ

РЕДЕН БРОЈ	ОПИС	ПОДРУМ		СУПЕРЕН		ПРИЗЕМЕ		КАТ		ПОТРОБНЕ			
		БОЛ	М ²	БК	БОЛ	М ²	БК	БОЛ	М ²	БК	БОЛ	М ²	БК
1	Ван на градо												
1.1	Асфалтно - бетонска	40			50		120		100			75	
1.2	Полна стана				40		80		60			40	
1.3	Целна класа				40		100		60			60	
1.4	Фурова комби	30			35		75		65			45	
1.5	Мотелска				70		70		50			30	
2	Материал конструкција												
2.1	Асфалтно бетонска плоча	40			40		40		40			40	
2.2	Монитор бетон плоча	30			30		30		30			30	
2.3	Дрвена	10			10		10		10			10	
2.4	Алукенио	25			25		25		25			25	
3	Кирова конструкција												
3.1	Дрвена	15			15		15		15			15	
3.2	Метална	20			20		20		20			20	
3.3	Асфалтно бетонска	40			40		40		40			40	
4	Истопана												
4.1	Дрвена	60			60		60		60			60	
4.2	К метална	40			40		40		40			40	
4.3	Електрична по електрично место												
4.3.1	мониторна	2			2		2		2			2	
4.3.2	требане	7			7		7		7			7	
4.3.3	метални по метална неба по метал	25			25		25		25			25	
4.4	Дрвена	15			15		15		15			15	
4.5	Дрвена	2			2		2		2			2	
4.6	Бетонска плоча	2			2		2		2			2	
4.7	Тежковозна	20			20		20		20			20	
5	Пирт												
6	Полна водоза												
6.1	Црков	20			20		20		20			20	
6.2	Забел	30			30		30		30			30	
6.3	Бетонат	50			50		50		50			50	
6.4	Дрвен	20			20		20		20			20	
6.5	Дрвен	15			15		15		15			15	
6.6	Кирова конструкција	25			25		25		25			25	
6.7	Дрвен	40			40		40		40			40	
6.8	Дрвен	50			50		50		50			50	
7	Степанов конструкција												
7.1	Степанов	100			100		100		100			100	
7.2	Кирова	200			200		200		200			200	
7.3	Бетонска плоча	800			800		800		800			800	
8	Фасадна конструкција												
8.1	Дрвена - метална	50			50		50		50			50	
8.2	Дрвен (висина до 1,2 м)	70			70		70		70			70	
8.3	Дрвен (висина до 1,2 м)	150			150		150		150			150	
8.4	Дрвен (висина до 1,2 м)	200			200		200		200			200	
8.5	Дрвен (висина до 1,2 м)	200			200		200		200			200	
8.6	Дрвен (висина до 1,2 м)	250			250		250		250			250	
8.7	Дрвен (висина до 1,2 м)	250			250		250		250			250	
8.8	Дрвен (висина до 1,2 м)	250			250		250		250			250	

ЕЛЕМЕНТИ ЗА ПРОЦЕНКА НА АДМИНИСТРАТИВНИ ЗГРАДИ И АДМИНИСТРАТИВНИ ПРОСТОРИИ (КАНЦЕЛАРИИ)

РЕДЕН БРОЈ	ОПИС	ПОДРУМ			СУТЕРЕН			ПРИЗЕМЈЕ			КАТ			ПОДРОБЈЕ		
		БОЈ	М2	ВК	БОЈ	М2	ВК	БОЈ	М2	ВК	БОЈ	М2	ВК	БОЈ	М2	ВК
1	Бид на грабба			0		0		0		0		0		0		0
1.1	Армирано - бетонска	30				70		120			120			120		60
1.2	Делан камен	25				60		110			110			110		55
1.3	Фурчан камен					40		60			60			60		30
1.4	Полна тула					60		100			100			100		50
1.5	Монтаж	25				40		70			70			70		35
2	Метална конструкција															
2.1	Армирана бетонска плоча	40				40		40			40			40		40
2.2	Монта ферт плоча	30				30		30			30			30		30
2.3	Дрвена	10				10		10			10			10		10
2.4	Врамско	25				25		25			25			25		25
2.5	Метална	20				20		20			20			20		20
3	Кровна конструкција															
3.1	Дрвена	15				15		15			15			15		15
3.2	Метална	20				20		20			20			20		20
3.3	Армирано бетонска	40				40		40			40			40		40
4	Истакана															
4.1	Вололна	60				60		60			60			60		60
4.2	Канализациона	40				40		40			40			40		40
4.3	Електрична по сигнално место															
	моноканална	2				2		2			2			2		2
	тросканална	4				4		4			4			4		4
	модерна (п.р звездице небо на глаш)	7				7		7			7			7		7
4.4	Парво	25				25		25			25			25		25
4.5	Плииска	15				15		15			15			15		15
4.6	Безбедносен систем	2				2		2			2			2		2
4.7	Телефонска	2				2		2			2			2		2
5	Дифу	20				20		20			20			20		20
6	Почва подлога															
6.1	Паркет															
	буков	20				20		20			20			20		20
	дабов	30				30		30			30			30		30
	останет	50				50		50			50			50		50
6.2	Патос	20				20		20			20			20		20
6.3	Плочка															
	стандардни-керамика-терано	15				15		15			15			15		15
	модерни	25				25		25			25			25		25
	буковини	40				40		40			40			40		40

РЕДЕН БРОЈ	ОПИС	ПОДРУМ			СУТЕРЕН			ПРИЗЕМЈЕ			КАТ			покривње		
		БОЈ	М2	ВК	БОЈ	М2	ВК	БОЈ	М2	ВК	БОЈ	М2	ВК	БОЈ	М2	ВК
6.2	Памнат	15			0	15	0	0	0	15	0	0	0	15	0	0
7	Санитарја				0		0	0	0		0	0	0		0	0
7.1	Класична	100			0	100	0	0	100	0	100	0	0	100	0	0
7.2	Модерни	200			0	200	0	0	200	0	200	0	0	200	0	0
7.3	Ексклузивна (лакузи, сервис)	800			0	800	0	0	800	0	800	0	0	800	0	0
8	Фасадна стварија				0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.1	Дрвена - класична мали (висина до 1,20м)	50			0	50	0	0	50	0	50	0	0	50	0	0
	голема (висина над 1,2 м)	70			0	70	0	0	70	0	70	0	0	70	0	0
8.2	Дрво - рогозок - термосна стварија мали (висина до 1,20м)	150			0	150	0	0	150	0	150	0	0	150	0	0
	голема (висина над 1,2 м)	200			0	200	0	0	200	0	200	0	0	200	0	0
8.3	ПВЦ - прозори мали (висина до 1,20м)	200			0	200	0	0	200	0	200	0	0	200	0	0
	голема (висина над 1,2 м)	250			0	250	0	0	250	0	250	0	0	250	0	0
8.4	Алуминска мали (висина до 1,20м)	180			0	180	0	0	180	0	180	0	0	180	0	0
	голема (висина над 1,2 м)	220			0	220	0	0	220	0	220	0	0	220	0	0
8.5	метална (дрво) бленарија мали (висина до 1,20м)	200			0	200	0	0	200	0	200	0	0	200	0	0
9	Кровен покривач				0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.1	Керамиди	12			0	12	0	0	12	0	12	0	0	12	0	0
9.2	Салонит	10			0	10	0	0	10	0	10	0	0	10	0	0
9.3	Шидра	10			0	10	0	0	10	0	10	0	0	10	0	0
9.4	Равна плоча	40			0	40	0	0	40	0	40	0	0	40	0	0
9.5	Пластифиран лим	12			0	12	0	0	12	0	12	0	0	12	0	0
9.6	Егтерит плочки	10			0	10	0	0	10	0	10	0	0	10	0	0
10	Врати				0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.1	Внатрешни плеровани	60			0	60	0	0	60	0	60	0	0	60	0	0
	фурнрани	150			0	150	0	0	150	0	150	0	0	150	0	0
10.2	Надворешни дрвени	250			0	250	0	0	250	0	250	0	0	250	0	0
	алуминумски	300			0	300	0	0	300	0	300	0	0	300	0	0
	ПВЦ	500			0	500	0	0	500	0	500	0	0	500	0	0
11	Фасада				0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.1	Класична	4			0	4	0	0	4	0	4	0	0	4	0	0
11.2	Гравертин	8			0	8	0	0	8	0	8	0	0	8	0	0
11.3	Дикована	12			0	12	0	0	12	0	12	0	0	12	0	0
11.4	Лакет	5			0	5	0	0	5	0	5	0	0	5	0	0
11.5	Мермерни плочки	16			0	16	0	0	16	0	16	0	0	16	0	0
11.6	Фоладна шила	15			0	15	0	0	15	0	15	0	0	15	0	0

РЕДЕН БРОЈ	ОПИС	ПОДРУМ			СУТЕРЕН			ПРИЗЕМЉЕ			КАТ			ПОКРОВЈЕ		
		БОД	М ²	ВК	БОД	М ²	ВК	БОД	М ²	ВК	БОД	М ²	ВК	БОД	М ²	ВК
11.7	Монтажна фасада	5		0	5		0	5		0	5		0	5		0
11.8	Стакло	10		0	10		0	10		0	10		0	10		0
12	Изолација			0			0			0			0			0
12.1	Хидро	2		0	2		0	2		0	2		0	2		0
12.2	Звучна	8		0	8		0	8		0	8		0	8		0
12.3	Термо	15		0	15		0	15		0	15		0	15		0
13	Осуша			0			0			0			0			0
13.1	Полиетилен	2		0	2		0	2		0	2		0	2		0
13.2	Бетон	10		0	10		0	10		0	10		0	10		0
13.3	Пластификација	8		0	8		0	8		0	8		0	8		0
14	Кована ва градња															
14.1	Година ва градња															
15	ЕКСПЛУАТАЦИЈА	50		0	50		0	50		0	50		0	50		0
16	Амортизација			0			0			0			0			0
17	Вкупна градежна вредност			0			0			0			0			0
18	Макро локација															
1	ПРВА ЗОНА	600		0	600		0	600		0	600		0	600		0
1.1	Подзона	590		0	590		0	590		0	590		0	590		0
1.2	Подзона	580		0	580		0	580		0	580		0	580		0
1.3	Подзона	570		0	570		0	570		0	570		0	570		0
1.4	Подзона	560		0	560		0	560		0	560		0	560		0
2	ВТОРА ЗОНА	550		0	550		0	550		0	550		0	550		0
2.1	Подзона	540		0	540		0	540		0	540		0	540		0
2.2	Подзона	530		0	530		0	530		0	530		0	530		0
2.3	Подзона	520		0	520		0	520		0	520		0	520		0
2.4	Подзона	510		0	510		0	510		0	510		0	510		0
3	ТРЕТА ЗОНА	500		0	500		0	500		0	500		0	500		0
3.1	Подзона	490		0	490		0	490		0	490		0	490		0
3.2	Подзона	480		0	480		0	480		0	480		0	480		0
3.3	Подзона	470		0	470		0	470		0	470		0	470		0
3.4	Подзона	460		0	460		0	460		0	460		0	460		0
4	ЧЕТВРТА ЗОНА	450		0	450		0	450		0	450		0	450		0
4.1	Подзона	440		0	440		0	440		0	440		0	440		0
4.2	Подзона	430		0	430		0	430		0	430		0	430		0
4.3	Подзона	420		0	420		0	420		0	420		0	420		0
4.4	Подзона	410		0	410		0	410		0	410		0	410		0

РЕДЕН БРОЈ	ОПИС	ПОДРУМ			СУТЕРЕН			ПРИЗЕМЈЕ			КАТ			покропје		
		Бод	М2	ВК	Бод	М2	ВК	Бод	М2	ВК	Бод	М2	ВК	Бод	М2	ВК
5	ШЕТА ЗОНА	400		0	400		0	400		0	400		0	400		0
5.1	Ползона	350		0	350		0	350		0	350		0	350		0
5.2	Ползона	380		0	380		0	380		0	380		0	380		0
5.3	Ползона	370		0	370		0	370		0	370		0	370		0
5.4	Ползона	360		0	360		0	360		0	360		0	360		0
6	ШЕШТА ЗОНА	350		0	350		0	350		0	350		0	350		0
6.1	Ползона	340		0	340		0	340		0	340		0	340		0
6.2	Ползона	330		0	330		0	330		0	330		0	330		0
6.3	Ползона	320		0	320		0	320		0	320		0	320		0
6.4	Ползона	310		0	310		0	310		0	310		0	310		0
7	СЕДМА ЗОНА	300		0	300		0	300		0	300		0	300		0
7.1	Ползона	290		0	290		0	290		0	290		0	290		0
7.2	Ползона	280		0	280		0	280		0	280		0	280		0
7.3	Ползона	270		0	270		0	270		0	270		0	270		0
7.4	Ползона	260		0	260		0	260		0	260		0	260		0
8	ОСМА ЗОНА	250		0	250		0	250		0	250		0	250		0
8.1	Ползона	240		0	240		0	240		0	240		0	240		0
8.2	Ползона	230		0	230		0	230		0	230		0	230		0
8.3	Ползона	220		0	220		0	220		0	220		0	220		0
8.4	Ползона	210		0	210		0	210		0	210		0	210		0
9	ДЕВЕТА ЗОНА	200		0	200		0	200		0	200		0	200		0
9.1	Ползона	190		0	190		0	190		0	190		0	190		0
9.2	Ползона	180		0	180		0	180		0	180		0	180		0
9.3	Ползона	170		0	170		0	170		0	170		0	170		0
9.4	Ползона	160		0	160		0	160		0	160		0	160		0
10	ДЕСЕТА ЗОНА	150		0	150		0	150		0	150		0	150		0
10.1	Ползона	140		0	140		0	140		0	140		0	140		0
10.2	Ползона	135		0	135		0	135		0	135		0	135		0
10.3	Ползона	130		0	130		0	130		0	130		0	130		0
10.4	Ползона	125		0	125		0	125		0	125		0	125		0
	ЕДИНАДЕСЕТТА															
11	ЗОНА	120		0	120		0	120		0	120		0	120		0
11.1	Ползона	115		0	115		0	115		0	115		0	115		0
11.2	Ползона	110		0	110		0	110		0	110		0	110		0
11.3	Ползона	105		0	105		0	105		0	105		0	105		0

ЕЛЕМЕНТИ ЗА ПРОЦЕНКА НА ДЕЛОВНИ ПРОСТОРИИ И ДУКАНИ

РЕДЕН БРОЈ	ОПИС	ПОДРУМ		СУТЕРЕН		ПРИЗЕМЈЕ		КА1		ПОТКРОВЈЕ				
		бод	м ²	вк	м ²	бод	м ²	вк	бод	м ²	вк	бод	м ²	вк
1	Вид на градеж	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1	Армирано-бетонска	40	0	0	80	0	130	0	105	0	60	0	0	0
1.2	Делени камен	35	0	0	70	0	115	0	90	0	40	0	0	0
1.3	Фурован камен	35	0	0	40	0	70	0	50	0	30	0	0	0
1.4	Полна тла		0	0		0	100	0	80	0	45	0	0	0
1.5	Монгажа		0	0		0	65	0	50	0	30	0	0	0
2	Метална конструкција		0	0		0		0		0		0	0	0
2.1	Армирана бетонска плоча	25	0	0	25	0	25	0	25	0	25	0	0	0
2.2	Монта ферт плоча	20	0	0	20	0	20	0	20	0	20	0	0	0
2.3	Дрвена	15	0	0	15	0	15	0	15	0	15	0	0	0
2.4	Авраменко	20	0	0	20	0	20	0	20	0	20	0	0	0
2.5	Метална	23	0	0	23	0	23	0	23	0	23	0	0	0
3	Кровна конструкција		0	0		0		0		0		0	0	0
3.1	Дрвена	33	0	0	33	0	33	0	33	0	33	0	0	0
3.2	Метална	40	0	0	40	0	40	0	40	0	40	0	0	0
3.3	Армирано бетонска	65	0	0	65	0	65	0	65	0	65	0	0	0
4	Инсталации		0	0		0		0		0		0	0	0
4.1	Водовода	60	0	0	60	0	60	0	60	0	60	0	0	0
4.2	Канализациона	40	0	0	40	0	40	0	40	0	40	0	0	0
4.3	Електрична по сигнален место монофаза	2	0	0	2	0	2	0	2	0	2	0	0	0
	трофаза	4	0	0	4	0	4	0	4	0	4	0	0	0
	модерна (р. звездано небо на плас)	7	0	0	7	0	7	0	7	0	7	0	0	0
4.4	Парко	25	0	0	25	0	25	0	25	0	25	0	0	0
4.5	Плпска	15	0	0	15	0	15	0	15	0	15	0	0	0
4.6	Безбедносен систем	2	0	0	2	0	2	0	2	0	2	0	0	0
4.7	Телефонска	2	0	0	2	0	2	0	2	0	2	0	0	0
5	Лифт	15	0	0	15	0	15	0	15	0	15	0	0	0
6	Нолва подлога		0	0		0		0		0		0	0	0
6.1	Паркет		0	0		0		0		0		0	0	0
	буков	20	0	0	20	0	20	0	20	0	20	0	0	0
	дабов	30	0	0	30	0	30	0	30	0	30	0	0	0
	останат	50	0	0	50	0	50	0	50	0	50	0	0	0
6.2	Паркет	20	0	0	20	0	20	0	20	0	20	0	0	0
6.3	Плочки		0	0		0		0		0		0	0	0
	стандарден-керамичко-тераци	15	0	0	15	0	15	0	15	0	15	0	0	0
	модерен	25	0	0	25	0	25	0	25	0	25	0	0	0
	дрвесени	40	0	0	40	0	40	0	40	0	40	0	0	0
6.4	Пампнат	15	0	0	15	0	15	0	15	0	15	0	0	0

РЕЧЕН БРОЈ	ОПИС	ПОДРУМ			СУТЕРЕН			ПРИЗЕМЉЕ			КАТ			ПОКРОВЉЕ		
		БОД	М ²	ВК	БОД	М ²	ВК	БОД	М ²	ВК	БОД	М ²	ВК	БОД	М ²	ВК
7	Санитарје															
7.1	клетина	100		0	100		0	100		0	100		0	100		0
7.2	мозери	200		0	200		0	200		0	200		0	200		0
8	Излог															
8.1	Дрвена	65		0	65		0	65		0	65		0	65		0
8.2	ПВЦ	225		0	225		0	225		0	225		0	225		0
8.3	Алуминијумски	200		0	200		0	200		0	200		0	200		0
8.4	Металн	50		0	50		0	50		0	50		0	50		0
9	Кровен покривач															
9.1	Керамици	12		0	12		0	12		0	12		0	12		0
9.2	Саломит	10		0	10		0	10		0	10		0	10		0
9.3	Шпандра	10		0	10		0	10		0	10		0	10		0
9.4	Рамена плоча	50		0	50		0	50		0	50		0	50		0
9.5	Пластифибран лим	22		0	22		0	22		0	22		0	22		0
9.6	Етернит плочки	10		0	10		0	10		0	10		0	10		0
10	Окна и стварије - прозори															
10.1	Дрвена - класична															
	мали (висина до 1.20м)	50		0	50		0	50		0	50		0	50		0
	големи (висина над 1.2 м)	70		0	70		0	70		0	70		0	70		0
10.2	Дрво - ротоковок - термоман стакло															
	мали (висина до 1.20м)	150		0	150		0	150		0	150		0	150		0
	големи (висина над 1.2 м)	200		0	200		0	200		0	200		0	200		0
10.3	ПВЦ - прозори															
	мали (висина до 1.20м)	200		0	200		0	200		0	200		0	200		0
	големи (висина над 1.2 м)	250		0	250		0	250		0	250		0	250		0
10.4	Алуминска															
	мали (висина до 1.20м)	180		0	180		0	180		0	180		0	180		0
	големи (висина над 1.2 м)	220		0	220		0	220		0	220		0	220		0
11	Братн															
11.1	Внатрешни															
	шперовани	60		0	60		0	60		0	60		0	60		0
	фурнирани	150		0	150		0	150		0	150		0	150		0
11.2	Надворешни															
	дрвени	250		0	250		0	250		0	250		0	250		0
	алуминиумски	300		0	300		0	300		0	300		0	300		0
	ПВЦ	400		0	400		0	400		0	400		0	400		0
	Метал роло	600		0	600		0	600		0	600		0	600		0
	Матална дрва бојарица	200		0	200		0	200		0	200		0	200		0
12	Освали															
12.1	Класична	4		0	4		0	4		0	4		0	4		0
12.2	Триеметина	8		0	8		0	8		0	8		0	8		0

РЕДЕН БРОЈ	ОПИС	ПОДРУМ		СУТЕРЕН		ПРИЗЕМЉЕ		КАТ		ПОКРОВЉЕ			
		Бод	М ²	ВК	Бод	М ²	ВК	Бод	М ²	ВК	Бод	М ²	ВК
12.3	Икселана	12		0	12	0	12	0	12	0	12	0	12
12.4	Дрмет	5		0	5	0	5	0	5	0	5	0	5
12.5	Мермерни плочки	18		0	18	0	18	0	18	0	18	0	18
12.6	Фарфор плита	15		0	15	0	15	0	15	0	15	0	15
13	Изолатија			0		0		0		0		0	
13.1	Хидро	2		0	2	0	2	0	2	0	2	0	2
13.2	Звучна	8		0	8	0	8	0	8	0	8	0	8
13.3	Термо	10		0	10	0	10	0	10	0	10	0	10
14	ЕКСПЛУЗИВНА ГРАЉБА	100		0	100	0	100	0	100	0	100	0	100
15	Голана на грабље			0		0		0		0		0	
15.1	Голана на доградбе			0		0		0		0		0	
16	Амортизација												
17	Букана градежна вредност												
18	Макро локација												
1	ПРВА ЗОНА	600		0	600	0	600	0	600	0	600	0	600
1.1	Подзона	590		0	590	0	590	0	590	0	590	0	590
1.2	Подзона	580		0	580	0	580	0	580	0	580	0	580
1.3	Подзона	570		0	570	0	570	0	570	0	570	0	570
1.4	Подзона	560		0	560	0	560	0	560	0	560	0	560
2	ВТОРА ЗОНА	550		0	550	0	550	0	550	0	550	0	550
2.1	Подзона	540		0	540	0	540	0	540	0	540	0	540
2.2	Подзона	530		0	530	0	530	0	530	0	530	0	530
2.3	Подзона	520		0	520	0	520	0	520	0	520	0	520
2.4	Подзона	510		0	510	0	510	0	510	0	510	0	510
3	ТРЕЋА ЗОНА	500		0	500	0	500	0	500	0	500	0	500
3.1	Подзона	490		0	490	0	490	0	490	0	490	0	490
3.2	Подзона	480		0	480	0	480	0	480	0	480	0	480
3.3	Подзона	470		0	470	0	470	0	470	0	470	0	470
3.4	Подзона	460		0	460	0	460	0	460	0	460	0	460
4	ЧЕТВРТА ЗОНА	450		0	450	0	450	0	450	0	450	0	450
4.1	Подзона	440		0	440	0	440	0	440	0	440	0	440
4.2	Подзона	430		0	430	0	430	0	430	0	430	0	430
4.3	Подзона	420		0	420	0	420	0	420	0	420	0	420
4.4	Подзона	410		0	410	0	410	0	410	0	410	0	410
5	ПЕТА ЗОНА	400		0	400	0	400	0	400	0	400	0	400
5.1	Подзона	390		0	390	0	390	0	390	0	390	0	390
5.2	Подзона	380		0	380	0	380	0	380	0	380	0	380

РЕДЕН БРОЈ	ОПИС	ПОДРУМ		СУТЕРЕН		ПРИЗЕМЈЕ		КА1		ПОКРОВЈЕ			
		БОД	М ²	ЕК	БОД	М ²	ЕК	БОД	М ²	ЕК	БОД	М ²	ЕК
5.3	Ползона	370		0	370	0	370	0	370	0	370	0	0
5.4	Ползона	360		0	360	0	360	0	360	0	360	0	0
6	ШЕСТТА ЗОНА	350		0	350	0	350	0	350	0	350	0	0
6.1	Ползона	340		0	340	0	340	0	340	0	340	0	0
6.2	Ползона	330		0	330	0	330	0	330	0	330	0	0
6.3	Ползона	320		0	320	0	320	0	320	0	320	0	0
6.4	Ползона	310		0	310	0	310	0	310	0	310	0	0
7	СЕДМА ЗОНА	300		0	300	0	300	0	300	0	300	0	0
7.1	Ползона	290		0	290	0	290	0	290	0	290	0	0
7.2	Ползона	280		0	280	0	280	0	280	0	280	0	0
7.3	Ползона	270		0	270	0	270	0	270	0	270	0	0
7.4	Ползона	260		0	260	0	260	0	260	0	260	0	0
8	ОСМА ЗОНА	250		0	250	0	250	0	250	0	250	0	0
8.1	Ползона	240		0	240	0	240	0	240	0	240	0	0
8.2	Ползона	230		0	230	0	230	0	230	0	230	0	0
8.3	Ползона	220		0	220	0	220	0	220	0	220	0	0
8.4	Ползона	210		0	210	0	210	0	210	0	210	0	0
9	ДЕВЕТА ЗОНА	200		0	200	0	200	0	200	0	200	0	0
9.1	Ползона	190		0	190	0	190	0	190	0	190	0	0
9.2	Ползона	180		0	180	0	180	0	180	0	180	0	0
9.3	Ползона	170		0	170	0	170	0	170	0	170	0	0
9.4	Ползона	160		0	160	0	160	0	160	0	160	0	0
10	ДЕСЕТА ЗОНА	150		0	150	0	150	0	150	0	150	0	0
10.1	Ползона	140		0	140	0	140	0	140	0	140	0	0
10.2	Ползона	135		0	135	0	135	0	135	0	135	0	0
10.3	Ползона	130		0	130	0	130	0	130	0	130	0	0
10.4	Ползона	125		0	125	0	125	0	125	0	125	0	0
11	ЕДИНАДЕСЕТА ЗОНА	120		0	120	0	120	0	120	0	120	0	0
11.1	Ползона	115		0	115	0	115	0	115	0	115	0	0
11.2	Ползона	110		0	110	0	110	0	110	0	110	0	0
11.3	Ползона	105		0	105	0	105	0	105	0	105	0	0
12	ДВАНАДЕСЕТА ЗОНА	100		0	100	0	100	0	100	0	100	0	0
12.1	Ползона	95		0	95	0	95	0	95	0	95	0	0
12.2	Ползона	90		0	90	0	90	0	90	0	90	0	0
12.3	Ползона	85		0	85	0	85	0	85	0	85	0	0

