



КОМОРА НА ПРОЦЕНУВАЧИ  
НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

Бр. 03-406/4  
14.06 2016 год.  
СКОПЈЕ

### Ревизија на

Извештај за извршена проценка на деловна зграда во стопанството м.в. ДЕРЕБОЈ-Тетово, Имотен лист бр.17623, КП 6765 КО Тетово вон град со деловоден број 0813-94/2 од 19.04.2016 година и Извештај за извршена проценка на недвижен имот-земјоделско земјиште нива м.в. ДЕРЕБОЈ-Тетово, Имотен лист бр.11310, КП 6765 КО Тетово вон град со деловоден број 0813-94/3 од 19.04.2016 година, изготвени од овластениот проценувач Друштво за истражување, инженеринг ГЕО АПРОУЗЛ ДООЕЛ Скопје од проценувач Сања Ристеска од Скопје

Барателот ДППУ ГРАЦИЈА ДООЕЛ Тетово ул.Иво Лола Рибар бр.138 Тетово и Младен Бошковски од Тетово ул.Иво Лола Рибар бр.138 Тетово преку полномошник адвокат Бојан Јовановски достави барање за ревизија на проценка (наш бр. 406/1 од 10.06.2016 година) на Извештај за извршена проценка на деловна зграда во стопанството м.в. ДЕРЕБОЈ-Тетово, Имотен лист бр.17623, КП 6765 КО Тетово вон град со деловоден број 0813-94/2 од 19.04.2016 година и Извештај за извршена проценка на недвижен имот-земјоделско земјиште нива м.в. ДЕРЕБОЈ-Тетово, Имотен лист бр.11310, КП 6765 КО Тетово вон град со деловоден број 0813-94/3 од 19.04.2016 година, изготвени од овластениот проценувач Друштво за истражување, инженеринг ГЕО АПРОУЗЛ ДООЕЛ Скопје од проценувач Сања Ристеска од Скопје по предмет И.бр.614/2016 од Извршител м-р Џемајли Арифид од Тетово.

Во прилог на барањето за ревизија е доставено:

- Извештај за извршена проценка на деловна зграда во стопанството м.в. ДЕРЕБОЈ-Тетово, Имотен лист бр.17623, КП 6765 КО Тетово вон град со деловоден број 0813-94/2 од 19.04.2016
- Извештај за извршена проценка на недвижен имот-земјоделско земјиште нива м.в. ДЕРЕБОЈ-Тетово, Имотен лист бр.11310, КП 6765 КО Тетово вон град со деловоден број 0813-94/3 од 19.04.2016
- Извештај за извршена проценка на недвижен имот- деловна зграда во стопанството м.в. ДЕРЕБОЈ-Тетово, Имотен лист бр.17623, КП 6765 КО Тетово вон град со деловоден број 0813-440/3 од 14.07.2015
- Заклучок И.бр.614/2016 од 09.03.2016 за определување на вешто лице кое ќе врши проценка на недвижност од Извршител м-р Џемајли Арифид од Тетово
- Тековна Состојба за правно лице ДППУ ГРАЦИЈА ДООЕЛ Тетово од 06.06.2016год.
- Доставница од извршителот до ДППУ ГРАЦИЈА ДООЕЛ Тетово со број 614/2016 со доставување на акти заведени со деловоден број 0813-94/3,2,4 доставено на 01.06.2016
- Доставница до Младен Бошковски од Тетово со број 614/2016 со доставување на заклучок од извршителот за определување на вешто лице доставено на 01.06.2016

-Полномошно издадено на 06.06.2016 од адвокат Бојан Јовановски за ДППУ ГРАЦИЈА ДООЕЛ Тетово

- Полномошно издадено на 06.06.2016 од адвокат Бојан Јовановски за Младен Бошковски

-уверение Бр.10-6561/2 од 06.06.2016 издадено од општина Тетово

Комисијата за ревизија утврди дека рокот за поведување на постапка за ревизија на проценка на вредноста на недвижен имот е во законски определениот рок согласно чл.40 од Законот за процена и пристапи кон целосно разгледување на приложената документација и го констатираше следното:

Во барањето за ревизија се наведени повеќе основи за оспорување на Извештајот за извршена проценка на деловна зграда во стопанството м.в. ДЕРЕБОЈ-Тетово, Имотен лист бр.17623, КП 6765 КО Тетово вон град со деловоден број 0813-94/2 од 19.04.2016 година и Извештајот за извршена проценка на недвижен имот-земјоделско земјиште нива м.в. ДЕРЕБОЈ-Тетово, Имотен лист бр.11310, КП 6765 КО Тетово вон град со деловоден број 0813-94/3 од 19.04.2016 година.

Комисијата го разгледа барањето и приложените списи и констатира:

-Видно од доставниците од Извршителот на ден 01.06.2016 година на должникот- ДППУ ГРАЦИЈА ДООЕЛ Тетово е доставен Извештај за извршена проценка на деловна зграда во стопанството м.в. ДЕРЕБОЈ-Тетово, Имотен лист бр.17623, КП 6765 КО Тетово вон град со деловоден број 0813-94/2 од 19.04.2016, а на истиот датум до должникот Младен Бошковски Заклучок И.бр.614/2016 од 09.03.2016 за определување на вешто лице кое ќе врши проценка на недвижност од Извршител м-р Џемајљи Арифи од Тетово комисијата заклучи дека должникот Младен Бошковски не бил благовремено известен за определување на вешто лице кое ќе врши проценка на недвижностите поради што нема доказ кога е извршен и во чие присуство увидот на лице место.

- Овластениот проценувач во Извештај за извршена проценка на деловна зграда во стопанството м.в. ДЕРЕБОЈ-Тетово, Имотен лист бр.17623, КП 6765 КО Тетово вон град со деловоден број 0813-94/2 од 19.04.2016 пресметал вредност на деловите од објектите кои не се запишани во имотен лист со утврдување на градежна вредност почитувајќи го Заклучок И.бр.614/2016 од 09.03.2016 за определување на вешто лице кое ќе врши проценка на недвижност од Извршител м-р Џемајљи Арифи од Тетово, каде е наведено дека е потребно да се изврши проценка и на деловите од објектите кои не се запишани во имотен лист.

- Овластениот проценувач во Извештајот за извршена проценка на недвижен имот-земјоделско земјиште нива м.в. ДЕРЕБОЈ-Тетово, Имотен лист бр.11310, КП 6765 КО Тетово вон град со деловоден број 0813-94/3 од 19.04.2016 година навел дека се работи за земјоделско земјиште имајќи го предвид имотниот лист што е спротивно од уверение Бр.10-6561/2 од 06.06.2016 издадено од општина Тетово во кое се потврдува дека

предметната катастарска парцела се наоѓа во градежен реон во град Тетово согласно урбанистички план ГУП за град Тетово усвоен со одлука од 16.04.2003 година, особено поради тоа што објектите кој се предмет на процената се наоѓаат на истата катастарска парцела. За наведеното било потребно да се изврши исправка-промена во АКН врз основ на законските одредби од Законот за катастар на недвижности.

- Забелешката за примена на чл.19 од Методологијата тврди дека се видливи оштетувања на внатрешни градежни елементи, искршени стакла, дел од внатрешната и фасадната столарија е демонтирана или не е поставена, а на вториот кат од зграда 2 дека има жичана мрежа наместо прозори(истиот не е запишан во имотен лист), додека од фотографиите не се гледа дека зградата е напуштена, оштетена и сл. Не се утврдени докази врз основа на што е утврдена потребата за намалување на вредност за 30% иако годината на градба на проценуваната недвижност е наведена првата деценија од овој век, односно објектот постои помалку од десет години.

- Во табеларниот приказ од процената, видно е неосновано внесување на податоци за кровна конструкција, кровниот покривач, олуците на сите нивоа од објект 1 и 2 (подрум, приземје) со што е постапено спротивно на Методологијата за процена на пазарна вредност на недвижен имот.

- Освен во описот на предмет на процена во извештајот за процена не е наведено врз основ на кој геодетски елаборат, и за каква намена бил истиот од кој се земени податоци за објектите кои не се запишани во имотен лист, а за кои е вршена процена

- Во однос на столарија(врати и прозори) видно од табелите во извештајот за процена се наведени вредности со децимали наместо да се пресметаат по број со што е постапено спротивно на Методологијата за процена на пазарна вредност на недвижен имот.

- Со барањето за ревизија приложен е Извештај за извршена проценка на недвижен имот-деловна зграда во стопанството м.в. ДЕРЕБОЈ-Тетово, Имотен лист бр.17623, КП 6765 КО Тетово вон град со деловоден број 0813-440/3 од 14.07.2015 година изработен од ист овластен проценувач. Истиот е сеуште во важност ако се има предвид член 4 став (3) од Законот за процена, па е нејасна потребата за изготвување на сега оспорените извештаи за процена. Во овој извештај за објектите е утврдена вредност без да се имаат предвид површините кој не се запишани во имотниот лист а за истите објекти кој се предмет на извештајот за извршена процена од 19.04.2016 година е утврдена помала вредност за 30% применувајќи го член 19 од Методологијата. Разликата на вредностите помеѓу двете проценки изнесува повеќе од 10% од проценетата вредност.

- Во однос на применетата зона за локациски поволности во извештајот за проценка нема доказ од каде се утврдени податоците за зонирање на предметната недвижност.

- Согласно член 2 точка 1 од Законот за процена, проценување на пазарна вредност на предмет на процена врши овластен проценувач и во случајов процената е потпишана од



овластениот проценувач Друштво за истражување, инженеринг ГЕО АПРОУЗЛ ДООЕЛ Скопје од проценувач Сања Ристеска од Скопје, поради што комисијата не го коментира потписот на лицето кое вршело консултации и контрола, бидејќи истото не е третирано со законски одредби.

**Резиме:** Комисијата по разгледување на оспорената проценка констатира согласно член 40 став 1 алинеа 1 од Законот за проценка дека во Извештај за извршена проценка предмет на ревизија има во определени делови од извештајот за проценка непочитување на методологијата и стандардите за проценка што битно не ја менуваат проценетата вредност, но имајќи го предвид уверението Бр.10-6561/2 од 06.06.2016 издадено од општина Тетово во кое се потврдува дека предметната катастарска парцела се наоѓа во градежен реон во град Тетово согласно урбанистички план ГУП за град Тетово усвоен со одлука од 16.04.2003 година и со примена на неутврдена потреба за примена на член 19 од Методологија за проценка на пазарна вредност на недвижен имот проценетата вредност отстапува во процент поголем од 10%.

**Заклучок:** Врз основа на сето горенаведено Комисијата за ревизија на процената на недвижен имот согласно 40 од Законот за проценка, и заклучи:

-да се постапи согласно член 40 став 3 алинеа 2 од законот за проценка односно да се донесе решение со кое предметната проценка се става вон сила со насоки за изготвување на нова проценка и да го достави до овластениот проценувач.

-да се достави известување до надлежниот извршител согласно член 40 став 4 од Законот за проценка

-да се поведе дисциплинска постапка согласно член 40 став 5 од Законот за проценка

-да се задолжи овластениот проценувач да ги надомести трошоците за ревизија на проценката како и трошоците за изготвување на нова проценка

Врз основ на чл.40 став 6 од Законот за проценка утврди дека трошоците за ревизија на процената потребни за работа на комисијата и изготвување на материјали како и трошоците за изготвување на нова проценка се на товар на овластениот проценувач.

**Комисија за ревизија на процената на недвижен имот:**



Љупка Јанческа - Претседател