



05 413/15
14.07.2016
СКОПЈЕ

Комора на проценувачи на Република Македонија
Ул. „Македонија“ бр. 47/2, 1000 Скопје
Сметка бр. 300000003545580 Комерцијална банка
Даночен број: 4057013520328
Телефони: 072/251-407; 02 3151-477
e-mail: info@komoranaprocenuvacii.mk
web: www.komoranaprocenuvacii.mk

Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот формирана со решение број 03-414/1 од 27.06.2016 година, решавајќи по барањето поднесено под број 03-413/1 од 24.06.2016 година на Друштво за инженеринг, производство трговија и услуги СМАРТ ИНЖЕНЕРИНГ Скопје за ревизија на Извештај за извршена проценка на недвижен имот изготвен од овластениот проценувач Проценителска куќа ШУМАНТЕВИ ДООЕЛ Скопје од проценувач Дарко Шумантев од Скопје, со број бр.352/16 од 16.05.2016 година, по предмет И.бр.4182/2015 од Извршител Зоран Петрески од Скопје, врз основа на чл.40 став 3 алинеја 1 од Законот за процена (Службен весник на Република Македонија бр. 115/10, 158/11, 185/11, 64/12, 188/14, 104/15, 153/15, 192/15 и 30/16) на ден 14.07.2016 година донесе

РЕШЕНИЕ

1. СЕ КОНСТАТИРА дека процената - Извештајот за извршена проценка на недвижен имот (станови во станбена зграда со балкони, во сопственост на ДИПТУ Смарт инженеринг дооел Скопје, согласно имотен лист бр.80650 КО Карпош, КП 2214/0) изготвен од овластениот проценувач Проценителска куќа ШУМАНТЕВИ ДООЕЛ Скопје од проценувач Дарко Шумантев од Скопје, со број бр.352/16 од 16.05.2016 година, по предмет И.бр.4182/2015 од Извршител Зоран Петрески од Скопје, е извршена согласно со законот и методологијата за процена.

Образложение

Барателот Друштво за инженеринг, производство трговија и услуги СМАРТ ИНЖЕНЕРИНГ Скопје достави барање за ревизија на процена (наш бр. 03-413/1 од 24.06.2016 година) на Извештај за извршена процена на недвижен имот (станови во станбена зграда со балкони, во сопственост на ДИПТУ Смарт инженеринг дооел Скопје, согласно имотен лист бр.80650, КО Карпош, КП 2214/0) изготвен од овластениот проценувач Проценителска куќа ШУМАНТЕВИ ДООЕЛ Скопје од проценувач Дарко Шумантев од Скопје, со број бр.352/16 од 16.05.2016 година, по предмет И.бр.4182/2015 од Извршител Зоран Петрески од Скопје.

Процената е оспорена поради непочитување на методологијата и стандардите за процена. Во барањето за ревизија се наведени повеќе основи за оспорување на Извештајот за извршена проценка на недвижен имот изготвена од Проценителска куќа ШУМАНТЕВИ ДООЕЛ Скопје под бр.352/16 од 16.05.2016 година и тоа: проценката е

изготвена спротивно на методите на процена, процената е направена со компаративна метода од стан што не е предмет на извршување и дека не е направен увид во становите кои се предмет на извршување, во барањето за ревизија барателот посочува дека Заклучокот за определување на вешто лице И.бр.4182/2015 е од 19.05.2016а Заклучокот за утврдување на вредност на недвижност И.бр.4182/2015 од 31.05.2016и Извештај за извршена проценка на недвижен имот бр.352/16 од 16.05.2016годинаму се доставени во истиот момент со што му е ускратено правото на приговор, понатаму барателот посочува дека Извештај за извршена проценка на недвижен имот бр.352/16 е со датум од 16.05.2016година, а Заклучокот за определување на вешто лице И.бр.4182/2015 е од 19.05.2016 и констатира дека треба прво Извршителот да издаде Заклучок за определување на вешто лице а потоа да се изготви Извештајот.

Во прилог на барањето за ревизија е доставено:

- Извештај за извршена проценка на недвижен имот бр.352/16 од 16.05.2016година
- Заклучок И.бр.4182/2015 од 19.05.2016 за определување на вешто лице кое ќе врши проценка на недвижност од Извршител Зоран Петрески
- Заклучок И.бр.4182/2015 од 31.05.2016 за утврдување на вредност на недвижност од Извршител Зоран Петрески

Комисијата одлучи дека за понатамошно постапување по барањето потребно е до Извршителот Зоран Петрески да се достави известување со барање за дополнување на документацијата.

Дополнителните докази кои беа доставени од страна на Извршителот Зоран Петрески се следните:

- Заклучок за определување на вешто лице И.бр.4182/2015 од 20.01.2016 година
- Ивестување до должникот од 27.04.2016 за да дозволи влез во становите за вршење на увид заради изготвување наод и мислење од страна на овластеното вешто лице.
- Достава на известување до должникот од 27.04.2016 година и на ден 12.05.2016 година
- Службена белешка од 12.05.2016 година
- Доказ за извршена достава на проценката до должникот од 14.06.2016 година
- Решение ППНИ бр.530/16 од 27.06.2016 година на Претседателот на Основниот суд Скопје 2 Скопје, со кое приговорот на должникот се одбива.

По целосно разгледување на доставената документација во прилог на барањето за вршење на ревизија, Комисијата за ревизија го констатираше следното:

- Во однос на забелешката дека неосновано процената е направена со компаративна метода за станови на ул.Рузвелтова бр.51, КП 221, за КО Карпош запишани во имотен лист број 80650 и тоа: стан број 30, стан број 33, стан број 41, стан број 45 и стан број 53 во сопственост на Друштво за инженеринг, производство трговија и услуги СМАРТ ИНЖЕНЕРИНГ Скопје, службената белешка на извршителот од 12.05.2015 година дава основано образложение при што се наведува дека не му се овозможува увид заради утврдување на податоците потребни за изготвување на наодот и мислењето, а воедно водејќи се и од економичноста на постапката извршителот цени дека проценката треба да се направи со увид во стан во истиот објект изведен до фаза на градба во која се наоѓаат становите предмет на проценка.
- Во однос на забелешката од подносителот на барањето за Заклучок И.бр.4182/2015 од 19.05.2016 за определување на вешто лице кое ќе врши проценка на недвижност од Извршител Зоран Петрески се однесува на стан број 50 Комисијата утврди дека истиот

не е предмет на проценаво Извештајот за извршена процена на недвижен имот бр.352/16, додека Извршителот Зоран Петрески во дополнителните докази го достави и Заклучок за определување на вешто лице И.бр.4182/2015 од 20.01.2016 година.

- Комисијата при разгледување на оспорената проценка забележа намалување за 10% на проценетата пазарна вредност на недвижен имот иако се наведува дека предметниот недвижен имот е новоградба, за кое што проценителот во текстуалниот дел од извештајот појаснува зошто ја намалува утврдената пазарна вредност за 10% и како причина наведува во зградата односно становите кои се надградба на постоечката зграда ги немаат завршените градежно-технички елементи: нема влезни врати, лифтовските окна и лифтовите не се градежно-технички завршени и употребливи, во заедничките ходници нема подни облоги, нема поставено целосна инсталација за греење-парно видно од фотографиите и објектот нема добиено техничка употребна дозвола за зградата.

Комисијата констатира дека во законските и методолошки норми не постои ставка и начин за вреднување (намалување) на вредноста на недвижноста, поради недовршена или градба која не е целосно ставена во употреба, па од тие причини комисијата смета дека проценителот правилно ги применил законските и методолошки норми.

Врз основа на сето горенаведено Членовите на комисијата по разгледување на барањето за вршење на ревизија на Извештајот на проценката и на доставената документација во прилог на барањето за вршење на ревизија како и на доставените дополнителни докази констатираше согласно член 40, став 3, алинеја 1 од Законот за процена дека овластениот проценувач Проценителска куќа ШУМАНТЕВИ ДООЕЛ Скопје ја почитувал важечката Методологијата за процена на пазарна вредност на недвижен имот и процената ја изготвил согласно елементите од соодветни табеларни прикази од методологијата полагајќи верба во податоците кои му биле достапни.

Согласно член 40 став 6 од Законот за процена Комисијата за ревизија утврди дека трошоците за ревизија на процената потребни за работа на комисијата и изготвување на материјали се на товар на лицето подносител на барањето за ревизија на процена.

Комисијата согласно чл.40 став 3 алинеја 1 од Законот за процена (Службен весник на Република Македонија бр. 115/10, 158/11, 185/11, 64/12, 188/14, 104/15, 153/15, 192/15 и 30/16) одлучи како во диспозитивот на решението.

Претседател на Комисија за ревизија

