

Во постапката по поднесено барање од страна на Друштво за производство, преработка, трговија и услуги ЕКОСТО ДОО с.Стојаково, за ревизија на процена на недвижен имот Проценка за утврдување на пазарна вредност на двојна стамбена куќа изработена од „МБ-ПРОЦЕС ПРО“ ДОО Гевгелија, врз основа на член 40 став 3 од Законот за процена (Службен весник на Република Македонија бр.115/10, 158/11, 185/11 и 64/2012) Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот формирана со решение број 416 од 03.03.2014 година поднесува

ПРЕДЛОГ
за поведување на дисциплинска постапка

Да се поведе дисциплинска постапка против овластениот проценувач Друштво за проценки и вештачења „МБ-ПРОЦЕС ПРО“ ДОО Гевгелија за повреда на професионалните стандарди поради недоследно почитување на стандардите за процена.

Образложение

Барателот Друштво за производство, преработка, трговија и услуги ЕКОСТО ДОО с.Стојаково, достави Барање за ревизија на процена на недвижен имот-двојна стамбена куќа изработена од Друштво за проценки и вештачења „МБ-ПРОЦЕС ПРО“ ДОО Гевгелија.

Процената ја оспорува поради непочитување на стандардите за процена од страна на овластениот проценувач поради што, според барателот, пазарната вредност е многу ниска во споредба со приложената за споредба проценка на истиот недвижен имот изготвена од Бирото за судски вештачења.

Барателот во прилог на Барањето за ревизија го достави следниот материјал и тоа :

- Барање за ревизија на проценка на недвижен имот бр.399/14 од 28.02.2014
- Извештај за проценка за утврдување на пазарна вредност двојна стамбена куќа број 002/014 од 31.01.2014 година изработен од овластениот проценувач Друштво за проценки и вештачења „МБ-ПРОЦЕС ПРО“ ДОО Гевгелија,
- Извештај за проценка на индивидуална семејна куќа на м.в.Пазар КО Гевгелија сопственост на Каракабаков Атанас број: СВ IV 3154/12, изработена во септември 2012 од Биро за судски вештачења.
- Заклучок за определување на вешто лице кое ќе врши процена на недвижен имот донесен од извршител Данчо Диманчев И.бр.1143/13

По разгледување на доставената документација во прилог на барањето за вршење на ревизија, а врз основа на член 40 став 2 од Законот за процена комисијата утврди дека овластениот проценувач „МБ-ПРОЦЕС ПРО“ ДОО Гевгелија вршел проценка на двојна стамбена куќа со примена на важечката Методологијата за процена на пазарната вредност на недвижен имот (Сл.весник на РМ бр.54/12, 17/13 и 21/13) (Во натамошниот текст:Методологијата),но при примената на истата комисијата го констатирал следното:

Овластениот проценувач „МБ-ПРОЦЕС ПРО“ ДОО Гевгелија вршел проценка на двојна стамбена куќа, како што и самиот навел во насловот, меѓутоа проценката ја извршил како една функционална целина иако и согласно податоците од Имотниот лист објектот е запишан како две засебни стамбени целини.

Во табелата со елементи за проценка на индивидуални стамбени згради (куќи):

- во точка 1. Вид на градба, Комисијата констатирал дека овластениот проценувач направил редуцирање на површините на сутренот-стан што е спротивно на чл.4 став 5 од Методологијата, а ова понатаму повлекува намалување на вредноста на одредени елементи подолу во табелата каде е прикажувана истата редуцирана површина.
- во точка 2. Меѓукатната конструкција, овластениот проценувач не ја пресметал за поткровјето, односно за секој кат/ниво што е спротивно на член 9 став 2 точка б) од Методологијата.

- во точка 3.Кровна конструкција, за комисијата не е јасно од која причина се доделени вредности на приземје и поткровје, а спротивно на член 9 став2 точка в) каде е уредено дека пресметковните бодови се доделуваат по м2 на хоризонталната површина на кровната конструкција, односно само на едно ниво.

-во точка 4.Инсталации, бодовите наместо по сијалично место дадени се на површина по м2.

- во точка 6.Подна подлога во приземјето, дадените површини се со некоректни показатели за кои е утврдена вредноста за овој сегмент од процената.

-во точка 11.Фасада, наведени се ефективните површини, а согласно Методологијата треба да бидат според пресметковните бодови на површината на основата на куќата на што упатува член 9 став 3 од Методологијата.

-амортизацијата не е правилно пресметана, односно спротивно на член 5 став 3 од Методологијата.

-микролокацијата и макролокацијата се утврдени спротивно на член 9 став 3 кој утврдува дека се пресметуваат по функционалната површина само на едно ниво/кат со најголема функционална површина, доколку индивидуалната стамбена зграда (куќа) претставува една стамбена целина, што не е случај во оваа проценка. Направен е и дополнителен пропуст ако се има предвид погоренаведената констатација на Комисијата дека индивидуалната стамбена куќа требало да се проценува како две стамбени целини.

Гаражата, согласно Методологијата требало да биде пресметана и прикажана во посебна соодветна табела. Комисијата утврди дека површината е вметната во табелата за индивидуалната куќа со што овластениот проценувач ја нарушува Методологијата, бидејќи на оваа површина пресметува бодови за елементи кои посебната табела за проценка на гаражи не ги содржи.

Членовите на Комисијата се согласија дека при изработката на процената е користена важечката методологија за проценка на недвижниот имот, но поради утврдени пропусти при искажувањето на пресметковните бодови за одредени елементи од табелите, односно неприменувањето на посебната табела за елементи за проценка на гаражи, одлучија да изразат сомневање во вредноста искажана како пазарна вредност на конкретниот недвижен имот во Извештај за проценка за утврдување на пазарна вредност двојна стамбена куќа број 002/014 од 31.01.2014 година изработен од овластениот проценувач Друштво за проценки и вештачења „МБ-ПРОЦЕС ПРО“ ДОО Гевгелија, поради недоследно почитување на стандардите за проценка.

Врз основа на горенаведеното, а согласно членот 40 став 2 од Законот за проценка Комисијата за ревизија на процената на недвижен имот констатираше повреда на професионалните стандарди, поради непочитување на стандардите за проценка од страна на овластениот проценувач Друштво за проценки и вештачења „МБ-ПРОЦЕС ПРО“ ДОО Гевгелија, поради што согласно член 40 став 3 од Законот за проценка одлучи да поднесе предлог за поведување на дисциплинска постапка

Согласно член 40 став 4 од Законот за проценка трошоците за ревизија се на товар на овластениот проценувач.

Комисија за ревизија на проценка на недвижен имот:

