

463/14-3
07.05/2014

Во постапката по поднесено барање од страна на Горица Јовановска од Тетово за ревизија на проценка за утврдување на пазарна вредност на станбена куќа во Тетово и земјиште во с.Отуње број 04-058 од 07.03.2014 година изработен од овластениот проценувач ТП ПРОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ Зорица Душан Михајлоска, врз основа на член 40 став 3 од Законот за проценка (Службен весник на Република Македонија бр.115/10, 158/11, 185/11 и 64/2012) Комисијата за ревизија на проценка на недвижен имот формирана со решение број 416/14 03.03.2014 година поднесува

ПРЕДЛОГ

за поведување на дисциплинска постапка

Да се поведе дисциплинска постапка против овластениот проценувач Душан Михајлоска ТП ПРОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ Зорица за повреда на професионалните стандарди поради нередоследно почитување на стандардите за проценка.

Образложение

Барателот Горица Јовановска од Тетово достави барање за ревизија на проценка на недвижен имот на проценка на недвижен имот станбена куќа во Тетово на ул 29 Ноември Тетово и земјиште во с.Отуње изработена од „ТП ПРОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ“ Зорица Душан Михајлоска, примено со број 463/14 од 28.03.2014 година. Процената е оспорена со барање за ревизија поради неправилно применување на одредбите од Методологијата за проценка на недвижен имот (Сл.весник на РМ бр.54/12) и злоупотреба на информации.

Врз основа на член 40 став 2 од Законот за проценка Комисијата при разгледување на целокупната доставена документација и предметниот Извештај за проценка констатираше дека Овластениот проценувач ТП ПРОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ Зорица Душан Михајлоска вршел проценка на станбена куќа и земјиште со примена на важечката Методологијата за проценка 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 констатираше следното:

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

- под реден број 16 е пресметана амортизација од 20%, но не согласно член 5 став 3 од Методологијата за проценка. Иако е земен поголем процент не влијае битно на крајната проценета вредност.
- на висината на проценетата вредност на предметната недвижност имаат влијание и земените пресметковни бодови за атрактивност во табеларниот дел на процената. Овие дополнителни елементи за проценка на пазарна вредност на објекти, претставуваат зголемен интерес за купување на таа локација, а за тоа во извештајот за проценка нема дадено никакво образложение.
- Пресметаната вредност на градежно земјиште околу објект (двортното место) на КП бр.2565/1 КО Тетово-1 е проценето со 400,00 ЕУР/м², наместо 15.000,00 ден/м² за прва зона како што е

дадено во Критериумите за утврдување на пазарна вредност на недвижен имот во општина Тетово од 05.02.2013, а истото има влијание на висината на проценетата вредност на предметната недвижност.

- нема потреба од примена на Член 19 од Методологијата за проценка на пазарна вредност на недвижен имот кој се однесува на оштетени градежни објекти поради тектонски пореметувања напуштени од употреба и несоодветно тековно одржувани бидејќи објектот се користи и е во употреба.
- за одредување на пазарната вредност на земјоделско земјиште КП бр.711 КО Отуње не се користени Критериумите за проценка на пазарна вредност на земјоделско земјиште на општина Тетово кои важат за с.Отуње, наместо тоа за одредување на пазарната вредност на земјоделското земјиште се користени споредбени податоци.
- во врска со наводот за злоупотреба на информации, од приложената документација комисијата не констатираше злоупотреба на информации од страна на овластениот проценувач.

Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот утврди дека при изработката на процената е користена важечката методологија за процена на недвижниот имот, но поради утврдени пропусти при искажувањето на пресметковните бодови за одредени елементи од табелите, одлучија да изразат сомневање во вредноста искажана како пазарна вредност на конкретниот недвижен имот бидејќи во Извештај за проценка за утврдување на пазарна вредност на станбена куќа бр.04-058 од 07.03.2014 изработен од овластениот проценувач ТП ПРОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ, поради недоследно почитување на стандардите за процена.

Врз основа на горенаведеното, а во врска со член 40 став 2 од Законот за процена Комисијата за ревизија на процената на недвижен имот констатираше повреда на професионалните стандарди од страна на овластениот проценувач Душан Михајлоска ТП ПРОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ Зорица, поради што согласно член 40 став 3 од Законот за процена одлучи да поднесе предлог за поведување на дисциплинска постапка.

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



Скопје