КОМОРА НА ПРОЦЕНУВАЧИ
НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
Бр. 499/14-3
14.05.2014 год.
СКОПЈЕ

Во постапката по поднесено барање од страна на Министерството за финансии-Управа за јавни приходи за ревизија на процена на недвижен имот дадена во два Извештаи за извршена проценка на деловен простор на м.в.50-та Дивизија бр.56, КО Центар 2 сопственост на ДПТУП ПЕРПЕТУУМОБИЛЕ СЕКЈУРИТИ ДООЕЛ увоз-извоз Скопје изработена од овластениот проценувач ПУМ МИГ Друштвото за производство, инженеринг и трговија ДООЕЛ експорт-импорт Скопје под бр.134 од 22.03.2014 година, 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 502 од 07.05.2014 година поднесува

П Р Е Д Л О Г
за поведување на дисциплинска постапка

Да се поведе дисциплинска постапка против овластениот проценувач ПУМ МИГ Друштвото за производство, инженеринг и трговија ДООЕЛ експорт-импорт Скопје за повреда на професионалните стандарди поради недоследно почитување на стандардите за процена.

Образложение

Барателот на Министерството за финансии-Управа за јавни приходи достави барање за ревизија на процена на недвижен имот дадена во два Извештаи за извршена проценка на деловен простор на м.в.50-та Дивизија бр.56, КО Центар 2 сопственост на ДПТУП ПЕРПЕТУУМОБИЛЕ СЕКЈУРИТИ ДООЕЛ увоз-извоз Скопје изработена од овластениот проценувач ПУМ МИГ Друштвото за производство, инженеринг и трговија ДООЕЛ експорт-импорт Скопје под бр.134 од 22.03.2014 година, примено со број 499/14 од 06.05.2014 година.

Ревизијата е побарана поради доставување на два Извештаи за извршена проценка на деловен простор на м.в.50-та Дивизија бр.56, КО Центар 2 сопственост на ДПТУП ПЕРПЕТУУМОБИЛЕ СЕКЈУРИТИ ДООЕЛ увоз-извоз Скопје изработена од овластениот проценувач ПУМ МИГ Друштвото за производство, инженеринг и трговија ДООЕЛ експорт-импорт Скопје со ист број и датум, а со различна проценета вредност на деловниот простор.

До комисијата за ревизија на проценка на недвижен имот е доставена следната документација:

- Извештај за извршена проценка на деловен простор на м.в.50-та Дивизија бр.56, КО Центар 2 сопственост на ДПТУП ПЕРПЕТУУМОБИЛЕ СЕКЈУРИТИ ДООЕЛ увоз-извоз Скопје изработена од овластениот проценувач ПУМ МИГ Друштвото за производство, инженеринг и трговија ДООЕЛ експорт-импорт Скопје под бр.134 од 22.03.2014 година, во која е прикажана проценета вредност на деловниот простор од 373.116.00 еур и проценета вредност на гаража од 35.125.00 еур

- Извештај за извршена проценка на деловен простор на м.в.50-та Дивизија бр.56, КО Центар 2 сопственост на ДПТУП ПЕРПЕТУУМОБИЛЕ СЕКЈУРИТИ ДООЕЛ увоз-извоз Скопје изработена од овластениот проценувач ПУМ МИГ Друштвото за производство, инженеринг и трговија ДООЕЛ експорт-импорт Скопје под бр.134 од 22.03.2014 година, во која е прикажана проценета вредност на деловниот простор од 390,790.00.00 еур и и проценета вредност на гаража од 35.125.00 еур

Врз основа на цитираната документација, а врз основа на член 40 став 2 од Законот за процена комисијата го констатираше следното :

Стојаноски ТП Скопје

Комисијата при разгледување на целокупната доставена документација, констатира дека се работи за проценка на деловен простор за кој се изготвени два Извештаи за извршената проценка. Изработката на проценката во двата Извештаи е извршена во целост согласно важечката Методолигија за утврдување на пазарна вредност на недвижниот имот, меѓутоа во Извештаите за извршената процена за одредени позиции се користени различни количини наведени во обрасците кои се составен дел на Методологијата.

Комисијата при разгледување на целокупната доставена документација, констатира дека се работи за проценка на деловен простор за кој се изготвени два Извештаи за извршената проценка. Изработката на проценката во двата Извештаи е извршена во целост согласно важечката Методолигија за утврдување на пазарна вредност на недвижниот имот, меѓутоа во Извештаите за извршената процена за одредени позиции се користени различни количини наведени во обрасците кои се составен дел на Методологијата. При разгледувањето на елементите за процена од Извештаите на овластениот проценувач ПУМ МИГ ДООЕЛ Скопје од страна на Комисијата е констатирано:

- во точка 3.3 од елементите за проценка на деловни простории и дуќани во извршената проценка од Извештај 1, земени се елементи за кровна конструкција за приземје и за подрум додека во извештајот од извршената проценка од Извештај 2, за истата точка се земени елементи само за приземјето.

- во точка 4.3 од елементите за проценка на деловни простории и дуќани во извршената проценка од Извештај 1, се земени елементи за монофазна и трофазна електрична инсталација за определени површини во подрумскиот дел и во приземјето, додека во извршената проценка од Извештај 2, земени се елементи само за трофазна електрична инсталација на целокупната површина од подрумскиот дел и во приземјето .

- во точка 5 од елементите за проценка на деловни простории и дуќани во извршената проценка од Извештај 1 не се земени елементи за лифт, додека во извршената проценка од Извештај 2 се земени елементи за лифт и во приземјето и во подрумот.

- во точка 6.4 од елементите за проценка на деловни простории и дуќани во извршената проценка од Извештај 1, не се земени елементи за подна облога од ламинат додека во извештајот од втората проценка се земени елементи за ламинат за одредена површина во приземјето

- во точка 7.2 од елементите за проценка на деловни простории и дуќани во извршената проценка од Извештај 1, земени се елементи за модерна санитарија за одредена површина од 40 м2 во приземјето додека во извршената проценка од Извештај 2, земени се елементи за модерна санитарија за одредена површина од 10 м2 во приземјето

- во точка 8.3 од елементите за проценка на деловни простории и дуќани во извршената проценка од Извештај 1, земени се елементи за излог од 6 парчиња додека во извршената проценка од Извештај 2, земени се елементи за излог од 50 м2

- во точка 10.4 од елементите за проценка на деловни простории и дуќани во извршената проценка од Извештај 1, земени се елементи за алумински прозори мали 11 парчиња во подрумскиот дел, додека во извршената проценка од Извештај 2, земени се елементи за алумински прозори големи 50 парчиња исто така во подрумскиот дел.

- во точка 13.1 од елементите за проценка на деловни простории и дуќани во извршената проценка од Извештај 1, земени се елементи за хидроизолација за одредена површина од 6м2 за приземје, додека во извршената проценка од Извештај 2, земени се елементи за хидроизолација за одредена површина од 11м2 за приземје.

Во однос на проценката на гаражата, од извештаите е нејасно зошто е вклучена во вкупната пазарна вредност утврдена со проценката на недвижен имот за деловен простор на м.в.50-та Дивизија бр.56, КО Центар 2 сопственост на ДПТУП ПЕРПЕТУУМОБИЛЕ СЕКЈУРИТИ ДООЕЛ увоз-извоз Скопје под бр.134 од 22.03.2014 година, а констатирано е дека во делот вид на градба, во извештајот се земени пресметковни бодови за гаража во склоп на станбена зграда–подземна, но исто така се земени пресметковни бодови и за паркинг простор со иста површина.

По детерминирање на наведените различно определени вредности за пресметковните бодови наведени во обрасците кои се составен дел на Методологијата, Комисијата за ревизија констатира дека иако при изготвувањето на двата извештаи за проценка е користена важечката Методолигијата за утврдување на пазарна вредност на недвижниот имот, во табеларниот дел на извештаите се појавуваат различни количини и вредности за исти позиции, што доведува и до различни вкупни вредности на проценуваниот недвижен имот.

Комисијата од приложените извештаи не може да утврди во кој од двата Извештаи од извршената проценка се внесени веродостојни елементи и количини, но од увидот во извештаите утврди дека иако при изработка на Извештаите за извршената проценка на недвижен имот деловен простор е користена важечката Методологија, непринципиелно е пристапено кон определување на пресметковните бодови, што претставува недоследно почитување на стандардите за процена од страна на овластениот проценувач ПУМ МИГ Друштвото за производство, инженеринг и трговија ДООЕЛ експорт-импорт Скопје.

Врз основа на горенаведеното, а согласно членот 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 ПУМ МИГ Друштвото за производство, инженеринг и трговија ДООЕЛ експорт-импорт Скопје, 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.

КОМОРА НА ПРОЦЕНУВАЧИ НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
СКОПЈЕ