

Во постапката по поднесено барање од страна на АД за истражување, проектирање, производство и изградба на енергетски индустриски објекти со п.о. „ЕМО“ – Охрид за ревизија на процена на недвижен имот на ПРОЦЕНА на недвижен имот од Декември 2013 со НАОД и МИСЛЕЊЕ од овластениот проценувач „ВЕРТУ-ТИМ“ ДООЕЛ Битола-Методија Цивкаровски, 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 416/14 од 03.03.2014 година поднесува

ПРЕДЛОГ  
за поведување на дисциплинска постапка

Да се поведе дисциплинска постапка против овластениот проценувач „ВЕРТУ-ТИМ“ ДООЕЛ Битола-Методија Цивкаровски за повреда на професионалните стандарди поради недоследно почитување на стандардите за процена.

Образложение

Барателот АД за истражување, проектирање, производство и изградба на енергетски индустриски објекти со п.о. „ЕМО“ – Охрид достави барање за ревизија на процена на недвижен имот на ПРОЦЕНА на недвижен имот од Декември 2013 со НАОД и МИСЛЕЊЕ од овластениот проценувач „ВЕРТУ-ТИМ“ ДООЕЛ Битола-Методија Цивкаровски, доставено со број 02-482 од 03.03.2014 година и примено под бр.431/14 од 10.03.2014 година.

Процената е оспорена со барање за ревизија на неправилно применување на одредбите од Методологијата за процена на недвижен имот (Сл.весник на РМ бр.54/12).

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

- Барање за ревизија на проценка 02-482 од 03.03.2014 година од барателот АД за истражување, проектирање, производство и изградба на енергетски индустриски објекти со п.о. „ЕМО“ – Охрид
- ПРОЦЕНА на недвижен имот од Декември 2013 со НАОД и МИСЛЕЊЕ од овластениот проценувач „ВЕРТУ-ТИМ“ ДООЕЛ Битола-Методија Цивкаровски,
- Рекапитулар и табеларен преглед за повеќе објекти од проценета вредност на градежни објекти изработени од Марјан Тошанов со потпис и печат од Министерство за правда-Биро за судски вештачења
- Приговор од должникот ЕМО Охрид АД с.Косел Охрид, против Заклучокот за утврдување на вредност на недвижност и Заклучокот за усна јавна продажба, двата под И.бр.692/12 Ох од 23.12.2013 година донесен од Извршител Милица Николовска од Битола.
- Решение од Основен суд Охрид бр.ППНИ -540/13 од 14.01.2014 година
- Одговор на жалба од должникот ЕМО Охрид АД Охрид од 27.01.2014 година
- Имотен лист бр.561 за КО Лешани со податоци за земјиште и згради

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

За ПРОЦЕНА на недвижен имот од Декември 2013 со НАОД и МИСЛЕЊЕ од овластениот проценувач „ВЕРТУ-ТИМ“ ДООЕЛ Битола-Методија Цивкаровски Комисијата утврди дека иако при изработката на проценката е користена важечката методологија за процена на недвижниот имот, овластениот проценувач во наведените кофактори некоректно ги имплементирал вредносните индекси, со што проценката не е во согласност со чл.3 од Методологијата, односно не се утврдени веродостојно пресметковните бодови по м2 функционална површина за зградите и по м2 површина за земјиштето, во зависност од видот, основните и дополнителни елементи содржани во Методологијата и обрасците кои се нејзин составен дел, а табеларниот приказ не е целосно преземен и е конфузен, и дека постои повреда на правото на доверба на податоците од катастарот, односно сторил повреда на професионалните стандарди и акти со кои се определени

обврските за проценувачот. Во рамките на проценката направени се следните повреди на приодите и принципите:

1. При проценка на зградите Кофакторот за конструкција не е имплементиран, а во извештајот не е образложена причината за оваа одлука.

Во извештајот на проценката на зградите за конструкција на објектот е наведено дека сите се приземни, но за зграда 2 и 4 за вид на градба применети се бодови за приземен објект од армирано бетонска конструкција, за објект 5 применети се бодови за објект на кат од монтажна конструкција, за кој во описот е наведено дека е настрешница, за објект 7 прикажани се 120 бода кои не се предвидени со методологијата за ваков вид објекти, додека за зграда 3 воопшто нема применето бодови односно запишано е нула бодови. Наведеното е спротивно на чл.5 став 1 од Методологијата.

2. При проценка на зградите Кофакторот за меѓукатна конструкција не е имплементиран, а во извештајот не е образложена причината за оваа одлука.

Комисијата без да се впушта во причините само констатира, затоа што за тоа во понудената документација врз која ја гради анализата нема текстуално образложение, ниту пак има поткрепеност во фотоинтерпретацијата.

3. При проценка на зградите Кровната конструкција е категоризирана како метална и вредносниот индекс е коректно земен, а за зградата 7 е дрвена конструкција со коректен вредносен индекс.

Комисијата констатира несовпаѓање на табеларните ознаки за метална кровна конструкција (треба да стои 3.2) и за дрвена кровна конструкција (треба да стои 3.1).

4. При проценка на зградите Кофакторот за кровенпокривач не е целосно имплементиран, а во извештајот не е образложена причината за оваа одлука.

Во податоците за кровен покривач на зградите не се наведени податоци за зграда 5-настрешница и наведеното е спротивно на чл.5 став 1 од Методологијата.

5. При проценка на зградите За кофакторот подна подлога не се имплементирани вредносните индекси кои методолошки се дефинирани.

При проценка на зградите за подна подлога за зграда 2, 3, 4 и 5 применети се бодови од Методологијата за паркет 6.1, иако во описот за зграда 2, 3, 4 стои дека подот е од бетон, а за зграда 5 (настрешница) нема опис на подот, додека за зграда 7 нема воопшто податок за подот иако во описот е наведено дека е административен објект, додека за санитарните јазли се предвидени 6.3-плочки стандардни, а подна подлога ОСТАНАТО е со вредносен индекс 20 методолошки е со 50. Наведеното е спротивно на чл.5 став 1 од Методологијата.

6. При проценка на зградите Кофакторот за фасада не е целосно имплементиран, а во извештајот не е образложена причината за оваа одлука.

Во проценката не се наведени целосни податоци за фасада, односно не се наведени целосни површини на зградите и наведеното е спротивно на чл.5 став 1 од Методологијата.

7. При проценка на зградите Макро и микро локација како просторни кофактори вредносно не се имплементирани како вредносни кофактори во утврдувањето на вредноста за објектите, имајќи предвид дека овие два кофактора имаат сигнификантно значење во утврдувањето на вредноста на објектите.

Во проценката воопшто нема применето бодови за микро и макро локација, иако видно од имотниот лист земјиштето е во сопственост на ЕМО Охрид АД Охрид и наведеното е спротивно на чл.10 став 1 и 4 од Методологијата.

8. При Проценката на земјиштето е одреден со просечна вредност од непосредна близина на предметното земјиште.

Во истата катастарска општина проценителот не дошол до податоци за одредени трансакции податоци па земал од соседна катастарска општина. Меѓутоа, вториот услов врз кој се гради вредноста е еквивалентноста на недвижностите за споредба и токму по овој услов утврдената вредност на земјиштето ја прави несигурна и методолошки нецелосна во утврдената вредност за земјиштето од предметниот извештај. Не може со сигурност децидно да се прифати фактот дека проценувачот место градежно земјиште во проценката алгоритамски третирал земјоделско земјиште и затоа во образложение само ја наведува пристапноста во утврдувањето на вредноста на земјиштето. Согласно наведеното, проценувачот постапил спротивно на чл.18 став 2 кога не прибавил соодветни податоци за градежно земјиште во конкретната Општина Дебарца, или во соседните општини.

Комисијата за ревизија при разгледување на ПРОЦЕНА на недвижен имот од Декември 2013 со НАОД и МИСЛЕЊЕ од овластениот проценувач „ВЕРТУ-ТИМ“ ДООЕЛ Битола-Методија Цивкаровски, констатираше дека не навлегувајќи во веродостојоста на елементите за процена овластениот проценувач требал да постапи по одредбите од Методологијата и да ги цени соодветно сите елементи. Ценејќи дека проценката е мислење на проценувачот, за што секој проценувач има основа да ја образложи својата одлука за вградување на компонентите врз кои ја гради интегралната вредност на проценката, комисијата не се впушти во утврдување дали за земените елементи ја обезбедил актуелната/правата компонента.

Имајќи предвид дека при проценката на недвижноста не се испочитувани правниот статус на земјиштето и функционалноста/искористеноста/намената на недвижноста, овластениот проценувач ја напуштил важечката методологијата за процена на недвижниот имот во погоре наведените точки со што истата не е во согласност со чл.3 од Методологијата, односно не се утврдени веродостојно пресметковните бодови по м2 функционална површина за зградите и по м2 површина за земјиштето, во зависност од видот, основните и дополнителни елементи содржани во Методологијата и обрасците кои се нејзин составен дел, табеларниот приказ не е целосно преземен и е конфузен, и дека постои повреда на правото на доверба на податоците од катастарот, така што сторил повреда на професионалните стандарди и акти со кои се определени обврските за проценувачот, поради што Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот изразува сомневање во вредноста искажана како пазарна вредност на конкретниот недвижен имот.

Врз основа на горенаведеното, Комисијата за ревизија на процената на недвижен имот констатираше повреда на професионалните стандарди од страна на овластениот проценувач „ВЕРТУ-ТИМ“ ДООЕЛ Битола-Методија Цивкаровски, поради што согласно член 40 став 3 од Законот за процена одлучи да поднесе предлог за поведување на дисциплинска постапка за повреда утврдена во член 43 став 2 алинеа 2 од истиот закон.

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

