

Во постапката по поднесено барање од страна на ЕМО Охрид А.Д. за ревизија на процена на недвижен имот бр. 02-733 од 01.04.2014 година, изработен од овластениот проценувач „ВЕРТУ-ТИМ“ ДООЕЛ Битола-Методија Цивкаровски, 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 416 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 ЕМО Охрид А.Д. достави барање за ревизија на процена на недвижен имот бр. 02-733 од 01.04.2014 година, изработен од овластениот проценувач „ВЕРТУ-ТИМ“ ДООЕЛ Битола-Методија Цивкаровски, примено со број 467/14 од 03.04.2014 година.

Ревизијата е побарана поради погрешно утврдена фактичка состојба во однос на правната квалификација на предметниот недвижен имот.

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

- Барање за ревизија на процена на недвижен имот бр. 02-733 од 01.04.2014 година, изработен од овластениот проценувач „ВЕРТУ-ТИМ“ ДООЕЛ Битола-Методија Цивкаровски, примено под број 467/14 од 03.04.2014 година
- Процена на недвижен имот изработена од овластениот проценувач „ВЕРТУ-ТИМ“ ДООЕЛ Битола-Методија Цивкаровски, бр.03/03-11МЦ од 11.03.2014 и
- Табелата со елементи за проценка на деловни згради изработено од Бирото за судски вештачења -Јаглика Шандуловска.

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

Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот при разгледување на целокупната доставена документација и Извештајот за процена на недвижен имот во вид на наод и мислење од 11.03.2014 за градежни објекти лоцирани во комплексот во Штип од овластениот проценувач „ВЕРТУ-ТИМ“ ДООЕЛ Битола-Методија Цивкаровски, содржи недоследности во примената на важечката методологија за процена на недвижниот имот, и тоа:

- во табелата со елементи за проценка на недвижен имот во однос на бодовите за изолацијата земени се бодови за хидро изплација но комисијата неможе веродостојно да утврди дали има изведена изолација, бидејќи во текстуалниот дел на извештајот не е подетално објаснето за истата.
- во текстуалниот дел овластениот проценувач наведува дека зграда 1, КП бр.791 претставува хала која е изведена како АБ-конструкција, а додека во табеларниот дел се преименети пресметковни бодови за монтажен тип на градба што ја менува крајната пазарна вредност на објектот.

- член 19 од Методологијата за проценка на пазарна вредност на недвижен имот се однесува на оштетени градежни објекти поради тектонски пореметувања напуштени од употреба и несоодветно тековно одржувани. Во табеларниот извештај се повикува на член 19 од Методологијата и се пресметани 25% без да се образложи во текстуалниот дел од извештајот со што би ја оправдал примената.

Комисијата при разгледување на двата извештаја мора да напомене дека големите разлики во проценетата вредност на објектите се јавуваат и од низа недоследности при изготвувањето на табелата со елементи за проценка од страна на Бирото за судски вештачења и тоа:

- извршена е проценка на недвижен имот – објекти кој немаат легален статус, не се опфатени со лист В од имотниот лист па според тоа, таквите објекти не можат да бидат предмет на проценка

- објектите кои немаат правен статус не се предмет на проценка, а земјиштето под нив би требало да се процени како градежно земјиште околу објекти (дворно место).

- во табелата со елементи за проценка во однос на земени 108 бода за вид на градба точка 1.1, не одговараат на пресметковните бодови предвидени за проценка на пазарна вредност на Деловни згради (производствени, магацини, хали, стоваришта) од Методологијата за проценка на недвижен имот. Земените бодови воопшто не се содржат во делот вид на градба, во табелите со елементи за проценка од Методологијата за проценка на недвижен имот.

- амортизацијата не е пресметана согласно член 5 став 3 од Методологијата за проценка, бидејќи во табеларниот дел стои дека година на изградба на објектите е 1980.

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 од страна на овластениот проценувач „ВЕРТУ-ТИМ“ ДООЕЛ Битола-Методија Цивкаровски, 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.

