Комора на проценувачи на Република Македонија
ул.Македонија бр.47/2 Скопје
Сметка бр. 300000003545580 Комерцијална банка
Даночен број: 4057013520328
тел;072/251-407; 072/251-408
e mail info@komoranaprocenuvaci.mk
www. komoranaprocenuvaci.mk

03-93/13
04.07.18

Врз основа на член 41 став 1 од Законот за процена (Сл. Весник на РМ бр. 115/10, 158/11, 185/11, 64/12, 188/14, 104/15, 153/15, 192/15 И 36/16) и член 21 и 22 од Правилникот за дисциплинската одговорност и постапка, Дисциплинската комисија од областа на недвижен имот формирана со решение број 03-93/10 од 25.04.2018 година, постапувајќи по Предлогот за поведување на дисциплинска постапка поднесен од Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот формирана со решение број 03-541/1 од 27.12.2017 година, против овластениот проценувач **Гео Апроузл ДООЕЛ Скопје** со лиценца бр. 111- Н, на седницата одржана на 22.06.2018 донесе:

Р Е Ш Е Н И Е

1. Предлогот за поведување на дисциплинска постапка на Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот 03-93/10 од 25.04.2018 година против овластениот проценувач **Гео Апроузл ДООЕЛ Скопје** со лиценца бр. 0111- Н **СЕ УСВОЈУВА.**

2. Овластениот проценувач Гео Апроузл ДООЕЛ Скопје со лиценца бр. 111- Н се огласува за **ВИНОВЕН** за сторена дисциплинска повреда - повреда на професионалните стандарди при изработка **на процена на недвижен имот евидентиран на КП 1851/31 КО Кисела Вода 2 , деловоден број 0813 - 47/3 од 30.03.2018 од година** – за што му се изрекува **дисциплинска мерка ПАРИЧНА КАЗНА** согласно член 43 став 2 алинеа 2 од Законот за процена, во износ од две просечни месечни бруто плати исплатени во Република Македонија во последните три месеци сметано на денешниот ден.

3. **СЕ ЗАДОЛЖУВА** овластениот проценувач **Гео Апроузл ДООЕЛ Скопје** во рок од 15 дена од денот на правосилноста на ова решение да ја плати паричната казна на сметка на **300000003545580** Комерцијална банка.

4. Овластениот проценувач Гео Апроузл ДООЕЛ Скопје е должен да ги надомести трошоците на дисциплинската постапка во висина од 21.500,00 денари во рок од 15 дена од денот на правосилноста на Решението.

ОБРАЗЛОЖЕНИЕ

Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот формирана со Решение број 03-541/1 од 27.12.2017 година, согласно член 40 став 3 од Законот за процена, до Дисциплинската комисија од областа на недвижен имот, достави Предлог за поведување на дисциплинска постапка број 03-93/10 од 25.04.2018 година година, против овластениот проценувач **Гео Апроузл ДООЕЛ Скопје** поради повреда на професионалните стандарди односно недоследно почитување на стандардите за процена, во извршената Процена на недвижен имот **број 0813- 47/3 од 30.03.2018** година, на барателот Извршител Христо Јованов од Скопје.

Дисциплинската комисија при Комора на проценувачи на Република Македонија постапувајќи по предлогот на комисијата за Ревизија, а имајќи ја предвид доставената документација, кон предлогот за поведување на Дисциплинска постапка, број 03-93/10 од 25.04.2018 година. и тоа:

- Проценка на недвижен имот **деловоден број 0813- 47/3 од 30.03.2018 од година**, со од овластениот проценувач Гео Апроузл ДООЕЛ Скопје од проценувач Сања Ристовска.

- Барање за ревизија на процена бр. 03.93/1 од 12.04.2018 година од Адвокатско друштво ВЕРИТАС од Битола

- Предлог за поведување на дисциплинска постапка од Комисија за ревизија при Комора на проценувачи на Република Македонија бр 03-93/10 од 25.04.2018 година.

Постапувајќи по Барањето за ревизија на процена на недвижен имот број 03-93/10 од 25.04.2018 год, Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот констатирала дека Овластениот проценувач ГЕО АПРОУЗЛ ДООЕЛ Скопје за конкретната процена ги сторил следните повреди:

1, При процена на објектите просторниот фактор позициониран како микро локациски фактор односно комуникациско индексирање не е вграден во ниту еден објект. Според Комисијата за ревизија при КПРМ ваков кофактор требало да биде пресметан со образложение дека објектите се наоѓаат на бул. 3-та Македонска Ударна Бригада и дека ова е многу фрекфентна сообраќајница преку која се поврзува централно градско подрачје со населби и села и проценувачот требало да ги пресмета и елементите на микролокација.

2, Во табеларниот приказ во процената на страна 18 од проценката фасадата е пресметана на 400 м2 од вкупно приземје од 1156 м2 за зграда 3 и 600 м2 од вкупно 2949 м2 за зграда 4. Комисијата за ревизија при преглед на фотографиите утврдила дека објектите имаат фасада на целата функционалана површина и од тука констатира дека проценувачот не ги зел површините на основата на зградата 3 и зградата 4 за елемент фасада.

3, Во елементите подна подлога каде согласно методологијата се утврдени 50 бода доколку се работи за специјални индустриски подови, комисијата за ревизија утврдила дека Овластениот проценувач сам ја променил вредноста од 50 бода и додал 12 бода кои не постојат во методологија за ниту еден вид на подни подлоги и утврдила дека овласетениот проценувач несоодветно ја применил табелата која е составен дел од Методологијата.

4, Овластениот проценувач иако видливо од сликите не ја зел во предвид парно инсталацијата иако навел дека е во функционално физичка кондиција.

5, Амортизација на зграда 3 и зграда 4 од недвижноста која е предмет на процена овластениот проценувач ја намалил градежната вредност на трети кат за 5% и додал дека поради трошковен ангажман за физичка и функционална кондиција на зграда бр.3 и зграда бр. 4 и ја намалил нивната градежна вредност за 20% односно 50 %. Комисијата за ревизија констатира дека вакво намалување не е предвидено во Методологија и дека Овластениот проценувач неосновано ја намалил градежната вредност надвор од Методолошките рамки.

6, По точка 6 каде забелешка е дека не се земени соодветно инсталациите, санитариите , плочките и друго не се признесе од причина што овие забелешки не влијаат битно на вкупната пазарна вредност на објкетите.

На седницата одржана на 22.06.2018 година овластениот проценувач ГЕО АПРОУЗЛ ДООЕЛ Скопје беше повикан да непосредно се произнесе по наводите содржани во Предлогот за поведување на дисциплинска постапка.

На јавната расправа овластениот проценувач ГЕО АПРОУЗЛ ДООЕЛ Скопје, изјави дека не се согласува со предлогот за поведување на дисциплинска постапка на Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот и при тоа појасни дека правилно и доследно ја применил соодветната методологија со тоа што направил некој отстапки од Методологијата, но тие отстапки биле од причина што Методологијата има недостатоци кои не може да се надминат без интервенција во самата методологија, или соодветни објаснувања за постапувања при појава на тие недостатоци.

Во однос на **првата точка** се произнесе дека сообраќајницата која е во близина на објектите не е пат туку е улица и дека ако се земе како магистрален пат – магистралната улица бул. Србија, одалеченоста на објектите кои се предмет на процена се подалеку од 1000 метри и од тие причини не се пресметани во проценета.

Во однос на **втората точка** Овластениот проценувач се изјасни дека нема фасада на целиот објкет туку има само метален лим кој не предствува фасада.

Во однос на **третата точка** за подна подлога проценувачот кажа дека имал понуди за специјални подови каде просецната цена не била 50 евра туку 12 евра за м2 и од причина да не ја зголеми вредноста на објектот поради голема функционална површина, во пресметката ја зел просечната цена од понудите.

Во однос на **парното** проценувачот се произнесе дека имало парно инсаталација но дека не било во функција во моментот на увид и дека според изјава на лица вработени во објектот парното не било во функција повеќе години.

За делот каде е пресметана амортизација на објкетите 3 и 4, проценувачот се изјасни дека објектите биле оштетени и од тие причини така ја пресметал амортизацијата.

Откако Дисциплинската комисија го разгледа Предлогот за поведување на дисциплинска постапка и доказите приложени кон истиот, при што го имаше во предвид и непосредното произнесување на овластениот проценител, констатира дека наводите изнесени од овластениот проценител на јавната расправа не се од влијание за поинакво одлучување.

Од приложените докази неспорни се констатациите на **Комисијата за ревизија како единствено надлежна да врши ревизија** на самата процена дека овластениот проценувач излегол надвор од методолошките рамки и дека овластениот проценувач проценувач ГЕО АПРОУЗЛ ДООЕЛ Скопје, во извршената Процена на недвижен имот од 30.03.2018 година по заклучок на Извршител Христо Јованов од Скопје, сторил повреда на професионалните стандарди односно недоследно ја почитувал Методологијата за процена на пазарната вредност на недвижен имот и стандардите за процена со што несомнено бил должен да ги применува согласно Закон за процена.

Одтука, Дисциплинската комисија го прифати Предлогот на Комисијата за ревизија, односно дека во конкретниот случај се направени повреди на професионалните стандарди и акти констатирани од страна на Комисијата за ревизија со Предлог за поведување на дисциплинска постапка број 03-93/10 од 25.04.2018 година, при што одлучи на овластениот проценител ГЕО АПРОУЗЛ ДООЕЛ Скопје да му изрече дисциплинска мерка парична казна согласно член 43 став 2 алинеа 2 од Законот за процена.

Согласно член 28 од Правилникот за дисциплинска одговорност и постапка утврди дека трошоците за дисциплинската постапка се на товар на овластениот проценувач.

ПРАВНА ПОУКА: Против одлуката на Дисциплинската комисија овластениот проценувач, има право на жалба до Министерот за транспорт и врски во рок од 8 (осум) дена од денот на приемот на Решението.

Одлучено во Скопје, 27.06.2018 година

ПРЕТСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЈА

Драган Димитриевски

Доставено до:

Архива

Комисија за ревизија

Овластениот проценувач