



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@komoranaprocenuvacii.mk  
www.komoranaprocenuvacii.mk

КОМОРА НА ПРОЦЕНУВАЧИ  
НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА  
Бр. 03-169/8  
31.10.2018  
СКОПЈЕ

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 03-188/1 од 12.09.2018 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 13.10.2018 донесе

#### РЕШЕНИЕ

1. Предлогот за поведување на дисциплинска постапка на Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот 03-169/8 од 03.09.2018 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 заведен со деловоден број 0813-234/3 од 19.06.2018 година** – за што му се изрекува **дисциплинска мерка** согласно член 43 став 3 и став 8 од Законот за процена, привремено одземање на право на вршење на работи на овластен проценувач во рок од еден месец.
3. 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.
4. Со оглед дека во предметната проценка е констатирано дека утврдената проценета вредност отстапува во процент поголем од 10% од вистинската проценета вредност, трошоците на ревизијата на процената во вредност од 30.000,00 денари

потребни за работа на комисијата и изготвување на материјали како и трошоците за изготвување на нова процена се на товар на овластениот проценувач Гео Апроузл ДООЕЛ Скопје, согласно член 40 став 6 од Законот за процена, е должен да ги надомести во рок од 15 дена од денот на правосилноста на Решението.

## ОБРАЗЛОЖЕНИЕ

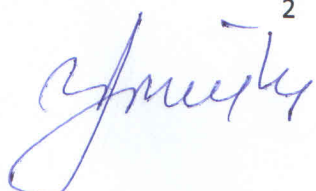
Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот формирана со Решение број 03-541/1 од 27.12.2017 година, согласно член 40 став 3 од Законот за процена („Службен весник на Република Македонија“ бр. 115/10, 158/11, 185/11, 64/12, 188/14, 104/15, 153/15, 192/15 И 36/16), до Дисциплинската комисија од областа на недвижен имот, достави Предлог за поведување на дисциплинска постапка број 03-169/8 од 03.09.2018 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 **0813-234/3 од 19.06.2018 година**, на барателот Извршител Зоран Петрески 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 03-169/8 од 03.09.2018 година и тоа:

- Проценка на недвижен имот **деловоден број 0813-234/3 од 19.06.2018 од година**, од овластениот проценувач Гео Апроузл ДООЕЛ Скопје од проценувач Сања Ристовска.
- Барање за ревизија на процена бр. 03-169 од 27.07.2018 година од полномошник Адвокат Ана Андоновска со седиште на ул. Димитрие Чуповски бр.7/1-12 во Скопје.
- Предлог за поведување на дисциплинска постапка од Комисија за ревизија при Комора на проценувачи на Република Македонија бр 03-169/8 од 03.09.2018.

Постапувајќи по Барањето за ревизија на процена на недвижен имот број 03-169/8 од 03.09.2018 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 изготвување на процена односно при пресметување на пазарната вредност на недвижниот имот во имотен лист број 22381 КО Кисела Вода 2 на локација „Три Бисери“ во Скопје за определување на пазарната вредност не е соодветно применета методологијата за процена на пазарна вредност на недвижен имот, имено факторот на посетеност не е соодветно пресметан согласно методологијата за процена на недвижен

2  




имот односно не е применет збирот на точките 17 и 18 и производот од збирот на точките 17 и 18 со точката 19.

2. За деловниот простор во ТЦ „Три Бисери“ и деловниот простор во зграда бр. 1 со намена Б4-6 означен во процената како ДП во хотел НАИС пресметуван е фактор за индивидуален на непрометно иако описот е даден како дел од трговски центар односно дел од хотел.

3. Видно од фотографиите кои се досатвени од извештајот за процена овластениот проценувач не пресметал целосно оформена фасада која ја опфаќа целата должина на зграда 1 и зграда 3.

4. Приложените фотографии не биле објаснети во смисла која фотографија кој објект или негов дел прикажува и бил нејасен описот на недвижноста која е предмет на процена.

5. Депресијацијата не била образложена особено ако се земе во предвид дека зградта 1 и зграда 3 представуваат една градежна целина.

6. Согласно методологијата за процена на недвижен имот не се пресметува вредност за земјиште под објект кој се проценува, а во конкретниот случај е предвиден паушален износ од едно евро за метар квадратен и е пресметана вредност на земјиште под објект.

На седницата одржана на 13.10.2018 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 по свое видување да ја добие конкурентната вредност на недвижниот имот која доколку се изложи на пазар би била реална и најблиска до пазарната вредност. Во однос на **првата точка** се произнесе дека формулата која е во табела за процена на хотели не ја применил како што е дадена во методологијата за процена на пазарна вредност од причина што факторот на посетеност не треба да се множи со градежната вредност на објектот иако во табеларниот приказ е прикажано поинаку. Овластениот проценувач посочи дека табелата е погрешно интерпретирана и дека треба да се интервенира во методологијата за процена на недвижен имот оти ако се земат буквално табелите се добиваат нереални резултати.

Во однос на **втората точка** дека не се земени соодветно локациските фактори на местоположба и прометно или непрометно место овластениот проценувач изјави дека дуќанот кој бил предмет на процена бил во комплекс но дуќаните околу него биле

затворени и од тие причини се одлучил да го пресмета како индивидуален на непрометно место.

Во однос на **третата точка** овластениот проценувач се произнесе дека фасадата е соодветно пресметана и дека не може додека не се излезе на увид од страна на комисијата за ревизија да се тврди дека фасадата е несоодветно пресметана.

Во однос на **четвртата точка овластениот проценувач** се произнесе дека фотодокументацијата е соодветна на објектот и дека се ставени сите фотографии кои биле потребни соодветно да се прикажат сите елементи во процената и нема потреба од детално објаснување на секоја слика.

**Петата точка** од предлогот за поведување на дисциплинска постапка од страна на овластениот проценувач е образложена со објаснување дека депресијацијата е пресметана согласно методологијата за процена на недвижен имот.

Во однос на **шестата точка овластениот проценувач** се произнесе дека во заклучокот од извршителот е дадена и ставка Земјиште под зграда односно дека извршителот барал вредност и за овој дел од недвижниот имот од причина што доколку недвижниот имот се продава оваа земјиште доколку нема вредност не би можело да се отуѓи односно не може да му се промени право на сопственост. Од тие причини е пресметана симболична вредност од едно евро за метар квадратен. 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 дел од наводите изнесени од овластениот проценител на јавната расправа особено во точките еден и шест не се од влијание за поинакво одлучување.

Од приложените докази неспорни се дел од констатациите на **Комисијата за ревизија како единствено надлежна да врши ревизија** на самата процена дека овластениот проценувач во точките еден и шест од предлогот за дисциплинска постапка излегол надвор од методолошките рамки и дека овластениот проценувач ГЕО АПРОУЗЛ ДООЕЛ Скопје, во извршената Процена на недвижен имот **деловоден број 0813-234/3 од 19.06.2018 година** по заклучок на Извршител Зоран Петрески 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.

Од тука, 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 03-188/1 од 12.09.2018 година, а при тоа го



имаше во предвид фактот дека на овластениот проценител ГЕО АПРОУЗЛ ДООЕЛ Скопје, со Решение број 03-93/13 од 04.07.2018 година, на Дисциплинската комисија му е изречена дисциплинска мерка по предлог број 03-93/10 од 25.04.2018 година, на Комисијата за ревизија, при што во овој случај се одлучи како во диспозитивот на ова решение, односно на овластениот проценител ГЕО АПРОУЗЛ ДООЕЛ Скопје да му изрече дисциплинска мерка **привремено одземање на право на вршење на работи на овластен проценувач во рок од еден месец согласно член 43 став 3 и став 8 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. Со оглед дека овластениот проценувач утврдил проценета вредност која отстапува во процент поголем од 10% од вистинската проценета вредност, трошоците за ревизија на процената потребни за работа на комисијата како и трошоците за изготвување на нова процена се на товар на овластениот проценувач Гео Апроузл ДООЕЛ Скопје, согласно член 40 став 6 од Законот за процена.

**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, 19.10.2018 година

**ПРЕТСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЈА**

Драган Димитриевски



Доставено до:

Архива

Комисија за ревизија

Овластениот проценувач