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

Бр. 05-1491/5
30.10.2018 год.
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 **ТП за проценка на недвижен имот ПЕПИТО ДОМ Проценител на недвижен имот Соња Александар Јовчевска** , на седницата одржана на 13.10.2018 донесе:

Р Е Ш Е Н И Е

1. Предлогот за поведување на дисциплинска постапка на Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот 03-149/12 од 15.08.2018 година против овластениот проценувач **ТП за проценка на недвижен имот ПЕПИТО ДОМ Проценител на недвижен имот Соња Александар Јовчевска СЕ УСВОЈУВА.**

2. Овластениот проценувач **ТП за проценка на недвижен имот ПЕПИТО ДОМ Проценител на недвижен имот Соња Александар Јовчевска** се огласува за **ВИНОВЕН** за сторена дисциплинска повреда - повреда на професионалните стандарди при изработка **на процена на недвижен имот заведен со деловоден број 1/1 од 27.02.2018 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. Овластениот проценувач **ТП за проценка на недвижен имот ПЕПИТО ДОМ Проценител на недвижен имот Соња Александар Јовчевска** 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 03-149/12 од 15.08.2018 година, против овластениот проценувач **ТП за проценка на недвижен имот ПЕПИТО ДОМ Проценител на недвижен имот Соња Александар Јовчевска** поради повреда на професионалните стандарди односно недоследно почитување на стандардите за процена, во извршената Процена на недвижен имот **1/1 од 27.02.2018 година**, на барателот Извршител Николче Даневски од Битола.

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 03-149/12 од 15.08.2018 и тоа:

- Проценка на недвижен имот **деловоден број 1/1 од 27.02.2018 година**, од овластениот проценувач **ТП за проценка на недвижен имот ПЕПИТО ДОМ Проценител на недвижен имот Соња Александар Јовчевска**.

- Барање за ревизија на процена бр. 03-149/1 од 25.06.2018 година од полномошник Адвокат Гоце Димевски од Битола .

- Предлог за поведување на дисциплинска постапка од Комисија за ревизија при Комора на проценувачи на Република Македонија бр 03-149/12 од 15.08.2018 .

Постапувајќи по Барањето за ревизија на процена на недвижен имот број 03-149/1 од 25.06.2018 год, Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот констатирала дека Овластениот проценувач **ТП за проценка на недвижен имот ПЕПИТО ДОМ Проценител на недвижен имот Соња Александар Јовчевска** за конкретната процена ги сторил следните повреди:

1. Иако во насловот е користена табела од методологија за процена на пазарна вредност на недвижен имот е наведено Административни простории канцеларии проценувачот пресметувал и бодови за микролокација.

2. Проценувачот пресметал постоење на лифт на површина од 10 м2 од секое ниво додека согласно методологијата се пресметува на цела функционална површина.

3. Пресметани биле бодови за фасада стакло и дополнително за фасадна столарија што не било возможно за целата фасада.

4. Подната подлога била пресметана со вредност 25 бода како паркет останато со што не е предвидено согласно методологијата.

5. Не се пресметани сите простории каде имало санитарија односно не е пресметана подна подлога од плочка соодветно како што било на лице место.

6. Објкетот бил наменет за телевизија и соодветно на тоа имал звучна изолација барем во просториите наменети за студија а проценувачот не го земал во предвид овој елемент во процената.

7. Објектот имал демит фасада која укажувала на термо изолација на објкетот но проценувачот не ги земал при утврдување на вредноста.

8. Проценувачот не го образложил факторот на искористеност во делот кој представувал хотел а е пресметан со фактор 3

9. Земјиштето на кое е изграден објектот кој бил со легален и легитимен статус а земјиштето било партерно и хортикултурно уредено проценувачот требал да определи и соодветно бодови за земјиштето.

На седницата одржана на 13.10.2018 година овластениот проценувач **ТП за проценка на недвижен имот ПЕПИТО ДОМ Проценител на недвижен имот Соња Александар Јовчевска** беше повикан да непосредно се произнесе по наводите содржани во Предлогот за поведување на дисциплинска постапка.

На јавната расправа овластениот проценувач **ТП за проценка на недвижен имот ПЕПИТО ДОМ Проценител на недвижен имот Соња Александар Јовчевска**, изјави дека не се согласува со предлогот за поведување на дисциплинска постапка на Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот и при тоа изјави дека од процената поминало подолг период и дека неможе да се сеи на сите детали но мисли дека правилно и

доследно ја применил соодветната методологија со тоа што направил некои отстапки од Методологијата по свое видување.

Во однос на **првата точка** се произнесе дека земала табела за административни простории од причина што мислела дека така треба да постапи, односно објектот се водел како ДП без да се прецизира намена на објектот.

Во однос на **втората точка** дека не се земени соодветно бодови за лифт проценувачот призна дека направила грешка.

Во однос на **третата точка** овластениот проценувач се произнесе дека фасадата е соодветно пресметана и дека неможе додека треба да се излезе на лице место да се утврди каква фасада и фасадна столарија има објектот а не врз основа на барање за поведување на дисциплинска постапка.

Во однос на **четвртата точка** овластениот проценувач се произнесе дека не се сеќава за каква подна облога станувало збор и не ја образложи намерата зошто се ставени 25 бода кога такви во методологија не постојат.

Петата точка од предлогот за поведување на дисциплинска постапка од страна на овластениот проценувач е образложена со објаснување дека ставила соодветно бодови за санитарија за секоја просторија каде имало ваков вид на санитарија.

Во однос на **шестата точка** овластениот проценувач се произнесе дека не видела дека има звучна изолација и затоа не ја ставила во пресметката.

Во однос на **седма точка** овластениот проценувач се произнесе дека ставила димит фасада и дека мисли во овие бодови е вкалкулирана и термо изолација.

Во однос на **осма точка** овластениот проценувач се произнесе дека не се сеќава како дошла до факторот 3 за искористеност на хотелот и не се сеќава зошто не го образложила.

Во однос на **девета точка** овластениот проценувач се произнесе дека имала пресметано вредност на земјиште што го поврди и со извештајот за процена.

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 во поголем дел од наводите изнесени од овластениот проценител на јавната расправа 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 од предлогот за дисциплинска постапка излегол надвор од методолошките рамки и дека овластениот проценувач **ТП за проценка на недвижен имот ПЕПИТО ДОМ Проценител на недвижен имот Соња Александар Јовчевска**, во извршената Процена на недвижен имот **1/1 од 27.02.2018 година** по заклучок на Извршител Николче Диневски од Битола, 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 03-149/12 од 15.08.2018 година, при што одлучи на овластениот проценител **ТП за проценка на недвижен имот ПЕПИТО ДОМ Проценител на недвижен имот Соња Александар Јовчевска** 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, 19.10.2018 година

ПРЕТСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЈА

Драган Димитриевски

Доставено до:

Архива

Комисија за ревизија

Овластениот проценувач