

Комисијата за ревизија на процена на недвижен имот формирана со решение број 03-541/1 од 27.12.2017 година, решавајќи по барањето примено под 03-229/1 на ден 25.12.2018 година поднесено од Печатница ПРВИ МАЈ АД увоз-извоз во стечај Скопје, со седиште на ул.Чедомир Кантарџиев бр.28-Скопје, преку стечаен управник Христина Јоноска од Скопје, за ревизија на Извештај за процена на недвижен имот изработен од овластен проценувач Верифика про ДОО Скопје од Декември 2018 година, за деловен објект од групата други објекти од лесна и загадувачка индустрија, пом.објект-останати пом.објекти од групата домување и градежно земјиште-двор кои се наоѓаат на адреса ул.Чедомир Кантарџиев бр.28-Скопје, кои се во сопственост на Печатница ПРВИ МАЈ АД увоз-извоз во стечај Скопје, во стечајна постапка по Решение Ст.бр.08/05 од 24.02.2006 година на Основниот суд Скопје 2 Скопје, врз основа на чл.40 став 3 алинеја 2 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 30/16) донесе

### РЕШЕНИЕ

1. Се констатира дека процената извршена од страна на овластен проценувач Верифика про ДОО Скопје од Декември 2018 година, за недвижен имот- деловен објект од групата други објекти од лесна и загадувачка индустрија, пом.објект-останати пом.објекти од групата домување и градежно земјиште-двор кои се наоѓаат на адреса ул.Чедомир Кантарџиев бр.28-Скопје, е извршена спротивно на законските одредби, методологии и стандарди за процена, и утврдената проценета вредност отстапува **во процент поголем од 10% од вистинската проценета вредност.**

2. Предметната процена се става вон сила со насоки за изготвување на нова процена, така што целосно да се почитува Методологијата за процена на недвижен имот при определување на вкупна пазарна вредност согласно факторите за секоја недвижност.

### Образложение

Печатница ПРВИ МАЈ АД увоз-извоз во стечај Скопје, со седиште на ул.Чедомир Кантарџиев бр.28-Скопје, преку стечаен управник Христина Јоноска од Скопје, достави барање за ревизија на проценка поднесено под број 03-229/1 на ден 25.12.2018 година на Извештај за процена на недвижен имот изработен од овластен проценувач Верифика про ДОО Скопје од Декември 2018 година, за деловен објект од групата други објекти од лесна и загадувачка индустрија, пом.објект-останати пом.објекти од групата домување и градежно земјиште-двор кои се наоѓаат на адреса ул.Чедомир Кантарџиев бр.28-Скопје, кои се во сопственост на Печатница ПРВИ МАЈ АД увоз-извоз во стечај Скопје, во стечајна постапка по Решение Ст.бр.08/05 од 24.02.2006 година на Основниот суд Скопје 2 Скопје.

Кон барањето е приложена следната документација:

- Решение III.СТ.бр.8/2005 на Основниот суд Скопје II Скопје од 24.02.2006 година за отворање на стечајна постапка и определување на стечаен управник Христина Јоноска од Скопје
- Имотен лист број 130 за КО Кисела Вода 1 од 18.09.2018 година
- Изјава за прием на Извештај за проценка на недвижен имот на ден 20.12.2018 година

- Понуда за изработка на проценка од овластен проценувач Верифика про ДОО Скопје
- Лиценца бр.15-3106/2 од 31.05.2016 година од областа на машини и опрема
- Лиценца бр.0176-Т од 20.04.2016 година од областа на транспортни средства
- Извештај за процена на недвижен имот изработен од овластен проценувач Верифика про ДОО Скопје од Декември 2018 година, за деловен објект од групата други објекти од лесна и загадувачка индустрија, пом.објект-останати пом.објекти од групата домување и градежно земјиште-двор кои се наоѓаат на адреса ул.Чедомир Кантарџиев бр.28-Скопје, кои се во сопственост на Печатница ПРВИ МАЈ АД увоз-извоз во стечај Скопје.

Процената е оспорена со наводи дека во Извештај за процена на недвижен имот за деловен објект од групата други објекти од лесна и загадувачка индустрија, пом.објект-останати пом.објекти од групата домување и градежно земјиште-двор кои се наоѓаат на адреса ул.Чедомир Кантарџиев бр.28-Скопје, кои се во сопственост на Печатница ПРВИ МАЈ АД увоз-извоз во стечај Скопје, изработен од овластен проценувач Верифика про ДОО Скопје од Декември 2018 година, определена е многу пониска проценета вредност од реалната пазарна вредност бидејќи проценката содржи пропусти и нелогичности, како што е огромно обезвреднување на земјиштето, намалување на вредноста за 20% поради тоа што пристапот бил по тесни и едномерни улици, во табелата под број 6.3 земена е предвид подна облога-бетон што не постои како ставка во табелата од Методологијата за процена на деловни згради, во табелата под број 10.2 пресметани се врати како метална црна браварија што не постои како ставка во табелата од Методологијата за процена на деловни згради, како и погрешно земена во предвид макролокацијата како подзона.

По целосно разгледување на доставената документација во прилог на барањето за вршење на ревизија, Комисијата за ревизија го констатираше следното:

- Видно од приложената Google-снимка во проценката и согласно Ценовникот за утврдување на пазарна вредност на градежно и земјоделско земјиште и макролокации на зони во Градот Скопје, градежното земјиште предмет на процена се наоѓа во зона на макролокација 2-Црнице, додека во проценката е проценувано како да се наоѓа во зона на макролокација 5-Кисела Вода-Индустриска зона, што не е во согласност со одредбите на Методологијата; и
- Проценителот пресметал на добиената пазарна вредност дополнителни 20% намалена вредност за пристап по тесни и едномерни улици, што не е во согласност со одредбите на Методологијата.

Овие отстапувања од одредбите на Методологијата значително влијат на утврдување на пазарната вредност на проценуваниот недвижен имот, така што утврдената проценета вредност отстапува во процент поголем од 10% од вистинската проценета вредност.

Останатите забелешки на барателот на ревизија за тоа што во табелата под број 6.3 земена е предвид подна облога-бетон што не постои како ставка во табелата од Методологијата за процена на деловни згради, и во табелата под број 10.2 пресметани се врати како метална црна браварија што не постои како ставка во табелата од



Методологијата за процена на деловни згради, Комисијата смета дека иако пресметаните вредности не се во согласност со податоците наведени во табеларните прегледи на Методологијата, истите немаат значително влијание во вкупната пазарна вредност на проценуваниот недвижен имот.

Комисијата за ревизија на проценки констатацијата ја базира на податоците од Извештајот за извршена проценка на недвижниот имот и приложените докази, и констатира дека при утврдување на пазарната вредност на недвижниот имот опишан во Извештај за процена на недвижен имот изработен од овластен проценувач Верифика про ДОО Скопје од Декември 2018 година, за деловен објект од групата други објекти од лесна и загадувачка индустрија, пом.објект-останати пом.објекти од групата домување и градежно земјиште-двор кои се наоѓаат на адреса ул.Чедомир Кантарџиев бр.28-Скопје, кои се во сопственост на Печатница ПРВИ МАЈ АД увоз-извоз во стечај Скопје, не е применета соодветно Методологијата за процена на пазарна вредност на недвижен имот и процената не ја изготвил во целост согласно важечката Методологија за процена на недвижен имот и согласно елементите од соодветни табеларни прикази од Методологијата и Ценовникот за утврдување на пазарна вредност на градежно и земјоделско земјиште и макролокации на зони во Градот Скопје што произведува несоодветна пазарна вредност на проценуваната недвижност, за повеќе од 10% од вистинската проценета вредност.

Согласно член 40 став (6) од Законот за процена Комисијата за ревизија констатира дека трошоците за ревизија на процената потребни за работа на комисијата и изготвување на материјали како и трошоците за изготвување на нова процена се на товар овластениот проценувач,

Претседател на Комисија за ревизија

Драган Перчинков

