

Предлог измени на Закон за процена

Од Дејан Гавриловски од Куманово , член на Комора на проценувачи на РСМ, член на Асоцијација на независни проценувачи, РЕВ проценувач согласно ЕВС стандарди, RICS проценувач согласно IVS и RICS стандарди

Член 1 – Предмет на уредување

Сегашен текст:

Со овој закон се уредуваат вршењето на процена, областите, условите и начинот на вршење на процена, субјектите што вршат процена, условите и постапката за полагање на стручен испит заради издавање или одземање на лиценца за процена, награда и надоместок на трошоците за извршената процена, надлежноста, организацијата и работењето на Комората на проценители на Република Македонија, како и други прашања кои се однесуваат на процената.

Предлог измена:

Член 1

„Со овој закон се уредуваат вршењето на процена, областите, условите и начинот на вршење на процена, субјектите што вршат процена, условите и постапката за полагање на стручен испит и издавање или одземање на лиценца, надлежноста, организацијата и работењето на Комората на проценувачи, како и други прашања.

Процената задолжително се врши во согласност со Европските стандарди за проценување (EVS), Меѓународните стандарди за проценување (IVS) и RICS Valuation – Global Standards (Red Book).

Член 2 – Значење на изразите

Сегашен текст:

1. „Процена“ е процес на определување на цена, односно проценување на пазарната вредност на предметот на процена од овластен проценувач во случаите определени со закон или по барање на заинтересирано лице – нарачател.
2. „Ревизија на процена“ е вршење на проверка на веќе изготвена процена од овластен проценувач под услови и на начин предвидени со овој закон.
3. „Овластен проценувач“ е трговец поединец или трговско друштво кое поседува лиценца за процена за определена област издадена од надлежен министер.
4. „Проценувач“ е лице кое има положено стручен испит за проценувач и е вработено кај овластен проценувач, во единица на локалната самоуправа ... или во банка/штедилница ... или во Бирото за судски вештачења.

5. „Стручен испит“ за проценувач е испит кој се спроведува заради оценување на потребното стручно знаење за стекнување со уверение за проценувач од одредена област.

Предлог измена:

Дефинициите се прошируваат:

- „Процена“ е процес на определување на вредност според различни основи: Market Value, Fair Value, Investment Value, Mortgage Lending Value, Synergistic Value, согласно EVS, IVS и RICS.
- „Овластен проценувач“ е физичко или правно лице со лиценца издадена од Комората на проценувачи.
- „Проценувач“ е лице со положен испит, регистрирано во Комората; не може да биде лице кое врши процени како вработено во банка, општина или државен орган.
- „Ревизија на проценка“ е проверка на извештај од независен проценувач, согласно EVS/IVS/RICS.
- „Стручен испит“ е испит за стекнување лиценца, организиран од Комората со учество на државни претставници.

Член 4

Сегашен текст:

„Процената на пазарната вредност ... се врши на начин пропишан со методологија, правила и стандарди за проценка кои ги вклучуваат Европски стандарди за проценување на вредноста – ТЕГОВА и Меѓународни стандарди за проценување на вредноста – ИВСЦ ...“

Предлог измена:

„Процената на пазарната вредност на предметот на проценка се врши во согласност со методологијата, правилата и стандардите за проценка кои ги вклучуваат:

- Европски стандарди за проценување (EVS),
- Меѓународни стандарди за проценување (IVS), и
- RICS Valuation – Global Standards (Red Book)

Извештајот за проценка задолжително содржи: цел на процената, клиент, предмет на процената, основа на вредност, применети методи, пазарни докази, претпоставки и

посебни претпоставки, датум на процена, заклучок за вредноста и изјава за усогласеност со EVS, IVS и RICS Red Book.

Член 6

Сегашен текст:

Процената се врши во следниве случаи:

- пренос на правото на сопственост,
- определување на вредноста на капитал во случаи во кои доаѓа до промена на вредноста и структурата на капиталот и при статусни измени,
- стечајна постапка и ликвидација,
- при финансирање и подигање на хипотекарен и заложен кредит,
- пребивање на побарување,
- постапка за експропријација,
- оданочување со даноци на имот,
- инвеститорски консалтинг и
- во други случаи предвидени со закон.

Предлог измена:

„Процената се врши во следниве случаи:

- пренос на правото на сопственост,
- определување на вредноста на капитал во случаи на промена на вредноста или структурата на капиталот и при статусни измени,
- стечајна постапка и ликвидација,
- при финансирање и подигање на хипотекарен и заложен кредит,
- пребивање на побарувања,
- постапка за експропријација,
- оданочување со даноци на имот,
- инвеститорски консалтинг, и
- други случаи предвидени со закон.

Процените од ставот (1) задолжително се изготвуваат во согласност со Европските стандарди за проценување (EVS), Меѓународните стандарди за проценување (IVS) и RICS Valuation – Global Standards (Red Book).

Член 7 – Вршење на процена

Сегашен текст:

Процена може да врши:

1. физичко лице – трговец поединец кое е регистрирано согласно со Законот за трговските друштва за вршење на проценка и му е издадена лиценца,
2. физичко лице вработено во банка или штедилница, физичко лице во локална самоуправа за проценка на имот за даноци и во Бирото за судски вештачења, кое има положено стручен испит за проценувач,
3. друштво за проценка регистрирано согласно со Законот за трговските друштва, со лиценца и запишано во регистар.
- 4.

Предлог измена:

„Процената може да ја вршат само лица или друштва кои поседуваат лиценца за проценувач издадена од Комората на проценувачи и кои се запишани во јавниот регистар.

Банки, општини, јавни претпријатија и други органи не можат да вршат сопствени процени, туку се должни да ангажираат независни лиценцирани проценувачи.“

Член 8 – Странски проценувач

Сегашен текст:

(1) Ако во РСМ нема проценувач од определена област или во други случаи определени со закон, проценка може да врши странски проценувач или странска стручна институција, согласно со овој закон.

(2) Процената од ставот (1) може да ја врши странски проценувач или странска стручна институција ако...

Предлог измена:

„Странски проценувач или странска стручна институција може да врши проценка во Република Северна Македонија ако:

- поседува меѓународна лиценца (REV или MRICS/FRICS),
- склучи договор за соработка со домашна Комора на проценувачи,
- е запишан во посебен регистар на Комората.

Процените на странските проценувачи задолжително се изготвуваат согласно EVS, IVS и RICS Red Book.

Член 21 – Издавање на лиценца

Сегашен текст:

(1) Лиценца за проценка може да добие трговец поединец, ако:

- има регистрирана дејност трговец поединец – проценувач и заснован работен однос кај истиот како проценувач и/или има вработено проценувач,
- има осигурување согласно со овој закон,
- со правосилна одлука не му е изречена забрана за вршење професија, дејност или должност додека трае забраната, и
- даде изјава дека ќе ги применува правилата содржани во Кодексот за етика на проценувачи и професионалните стандарди.

(2) Лицето од ставот (1) на овој член со положен стручен испит, кое во рок од една година од полагањето на испитот нема да поднесе барање за издавање на лиценца, може да поднесе барање за лиценца само по претходно повторно посетување на обуката за проценувач.

(3) Лиценца може да добие трговско друштво за процена, ако:

- има регистрирана дејност процена,
- има вработено најмалку две лица проценувачи,
- има осигурување согласно со овој закон,
- со правосилна одлука не му е изречена забрана за вршење професија, дејност или должност додека трае забраната.

Предлог измена:

(1) Лиценца за проценувач може да добие физичко лице кое:

- има завршено високо образование и положен стручен испит,
- е запишано во Комората на проценувачи,
- има професионално осигурување согласно со овој закон,
- не му е изречена правосилна забрана за вршење професија,
- потпишало изјава за независност и примена на Кодексот на етика, EVS, IVS и RICS Red Book.

(2) Лиценца може да добие правно лице (друштво за процена) ако:

- е регистрирано за дејност процена,
- има вработено најмалку двајца лиценцирани проценувачи,
- има професионално осигурување согласно со овој закон.

(3) Лиценците се издаваат и обновуваат од Комората на проценувачи и се евидентираат во јавен регистар достапен онлајн.

Член 32 – Комора на проценувачи

Сегашен текст:

1. Проценувачите се организираат во Комора на проценувачи.
2. По исклучок, лицата вработени во банки, штедилници, локална самоуправа и Бирото за судски вештачења **не се членови на Комората.**
3. Седиште: Скопје.

4. Комората е правно лице, запишана во Централен регистар, има: Статут, Кодекс на етика, Правилник за дисциплинска одговорност и други акти.
5. Со Статутот се уредува организацијата, управувањето, работењето, обуките, финансирањето, внатрешната контрола.
6. Со Кодексот на етика се уредуваат: права и обврски на проценувачите, континуирана обука, професионално однесување, конфликт на интереси, однос кон нарачателот.
7. Органи на Комората: Собрание, Управен одбор, Надзорен одбор, претседател, Дисциплинска комисија, Комисија за ревизија.
8. Комората воспоставува и одржува соработка со домашни и странски институции и комори.

Предлог измена:

Сите проценувачи задолжително се организираат во Комора на проценувачи.

Членството во Комората е задолжително за сите лица кои вршат процена, без исклучок.

Комората има статус на правно лице и се запишува во Централниот регистар.

Комората донесува:

Статут, Кодекс на етика, Правилник за ревизија, Правилник за дисциплинска одговорност, Правилник за континуирана едукација и други акти.

Кодексот на етика и другите акти задолжително се усогласуваат со EVS, IVS и RICS Red Book.

Органи на Комората се: Собрание, Управен одбор, Надзорен одбор, Претседател, Дисциплинска комисија и Комисија за ревизија.

Комората воспоставува и одржува соработка со сродни домашни и странски институции и професионални тела.

Датум 27/08/2025 година

Дејан Гавриловски MRICS, REV

Куманово