

[Nazaj k članku](#)

Finance.si

Nepremičninski informator je oglasna priloga.

Komentar:

Banka Slovenije stopila korak naprej



[Jožef Murko](#)
[vsi članki avtorja](#)

Finance [237/2009](#)
[7.12.09](#) 00:01

Odločitev [Banke Slovenije](#), da spremeni sklep o kreditnih zavarovanjih v delu, ki opredeljuje neodvisnega cenilca, je korak k napredku stroke ocenjevanja. Če stroka ni cenjena, če velja vedno in edino le kriterij najnižje cene izvajalca, pač trpita razvoj in kakovost, za banke pa to ne pomeni nič drugega kot višjo stopnjo tveganja.

Pomemben je tudi nadzor

Za banke je pomemben še nadzor. Tega doslej pri drugih cenilcih praktično ni bilo, pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti nepremičnin so edini vedno imeli in še imajo redni in izredni nadzor. V želji, da se tudi ta funkcija oziroma institut uveljavi v praksi, vse s ciljem zaščite stroke in kakovosti dela ocenjevalcev, smo v tem letu v okviru [Zbornice za poslovanje z nepremičninami](#) pri [GZS](#) oblikovali tudi Združenje ocenjevalskih podjetij.

To združenje bo med drugim opozarjalo na negativne primere, s katerimi se bo srečalo pri svojem delu. Torej vsakdo, naj bo to fizična ali pravna oseba, ki bo menil, da je pridobljena ocena vrednosti nepremičnin neustrezna, lahko da prijavo na to združenje. To se bo skladno s pravili ustrezno odzvalo. Slednje se mi zdi pomemben korak naprej k zagotavljanju ustrezne kakovostne ravni dela ocenjevalcev vrednosti nepremičnin.

V "beli listini", sestavnem delu Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV), je zapisano: "Če ni zanesljivih ocen vrednosti, ne morejo uspešno delovati trgi premoženja." Torej, zanesljive ocene vrednosti nepremičnin, narejene skladno z MSOV, so pomemben del uspešnega poslovanja z nepremičninami, saj zagotavljajo poslovno odločanje z bistvo znižano stopnjo tveganja tako za banke kot tudi za nepremičninske družbe in v končni fazi tudi za kupce nepremičnin.

Spoštovati sprejete mednarodne standarde ocenjevanja

Kar precej naporov smo vlagali v obveščanje odgovornih ljudi v Sloveniji, da smo jih seznanili s tem, kaj ocenjevanje nepremičnin sploh je. Uspelo

Trdim, da je ocenjevanje vrednosti nepremičnin domena poslovanja z nepremičninami in ne domena gradbeništva ali kmetijstva.

nam jih je prepričati, da je temelj ocenjevanja spoštovanje Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti MSOV. Slovenija je k njihovem spoštovanju pristopila v letu 2002 in od takrat naprej bi morali veljati na vseh ravneh in v vseh strukturah. Žal so to nekateri pač spoznali malo kasneje. Torej o vsebini ocenjevanja se ne pogovarjamo več ali pa se ne bi smeli več pogovarjati.

Danes se pogovarjamo in dogovarjamo le še o tem, kdo to lahko počne. Tu imamo še kar nekaj negativne prakse in sprenevedanja oziroma pomanjkanja volje, da se seznanimo z dejstvi in veljavnimi zakoni. Skladno z MSOV morajo biti ocenjevalci neodvisni, torej osebe, ki imajo potrebne kvalifikacije, znanje in izkušnje za izvajanje cenitve in ki so neodvisne od procesa odločanja o poslih, ki so predmet ocenjevanja. Dopuščajo pa tudi, da posamezne države podrobneje uredijo kompetence ocenjevalcev.

Slovenija je to področje uredila z zakonom o revidiranju. Torej v Sloveniji lahko vrednotijo nepremičnine pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, ki so pridobili ta strokovni naziv oziroma javno pooblastilo po zakonu, ki ureja revidiranje.

Ocenjevanje je domena poslovanja z nepremičninami

Sklep Banke Slovenije in uredba o razpolaganju z državnim in občinskim premoženjem pa imata še dikcijo, da lahko ocenjujejo nepremičnine tudi pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, imenovani na podlagi zakona, ki ureja sodišča. In to pod pogojem, da uporabljajo metode vrednotenja, ki temeljijo na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti. Tu stopimo na področje negativne prakse. Sodnih cenilcev nepremičnin namreč nimamo. Nepremičnine ocenjujejo za različne potrebe sodni cenilci gradbene, kmetijske, geodetske, arhitekturne in še kakšne stroke.

Če pogledamo imenik sodnih cenilcev, hitro ugotovimo, da je v skupini gradbeništvo podskupina nepremičnine, v kateri je le ena oseba, pa še ta ni gradbenik. Zakaj ministrstvo za pravosodje ne imenuje teh cenilcev kljub številnim prijavam, pa je vprašanje za kdaj drugič. Trdim, da je ocenjevanje vrednosti nepremičnin domena poslovanja z nepremičninami in ne domena gradbeništva ali kmetijstva. To potrjuje tudi Standardna klasifikacija dejavnosti Republike Slovenije.

Jožef Murko je direktor nepremičninske agencije Dodoma.