

[Nazaj k članku](#)

**Nepremičninski informator je oglasna priloga.**

objavljeno [1.9.08](#) 00:01, [tiskana izdaja št. 167/2008](#)

dopolnjeno 2.9.08 00:00

Komentarjev: [11](#)

## Odmev: Načrtno blokiranje hipotekarnih obveznic

[Odmev](#)

[vsi članki avtorja](#)

Kar nekaj časa sem premišljeval, ali naj se oglasim ali ne, vendar je na koncu prevladala odločitev, da je treba na izrazito enostransko izraženo mnenje dati komentar, vse z namenom, da si lahko bralci sami ustvarijo lastno mnenje. Po mnenju predsednika uprave [Unicredit banke Franceta Arharja](#) je nenavadna zahteva zakona o hipotekarni obveznici, da lahko cenitve nepremičnin, ki so podlaga za hipotekarno posojilo, opravljajo le pooblaščen cenilci z dovoljenjem [Slovenskega inštituta za revizijo](#).

**Preberite tudi:**

1. [Načrtno blokiranje hipotekarnih obveznic](#)

Le za prehodno obdobje enega leta je [Banka Slovenije](#) dopustila tudi sodne cenilce. V ospredje postavlja število pooblaščenih ocenjevalcev (30) in njihove cene nasproti sodnim cenilcem in postavlja tezo, da so enormne. Opozarja, da je tako monopoliziranje sporno z vidika svobodnega trga, da so v tujini kljub istim direktivam EU standardi na tem segmentu drugačni in da vse kaže, da nekdo načrtno zavira razvoj hipotekarne obveznice.

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin urejajo različni predpisi, skupaj prek 20 različnih zakonov in predpisov, kar je izredno nepregledno in povzroča v praksi obilo težav in zapletov. Vendar javno pooblastilo, vezano na ocenjevanje vrednosti nepremičnin, določa in ureja le Zakon o revidiranju (ZRev-1, Ur. l. RS, št. 11/01), ki vzpostavlja inštitut pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Javna pooblastila, vezana na delovanje sodnih cenilcev in sodnih izvedencev različnih strok, določa Zakon o sodiščih (ZS-UPB-1, Ur. l. RS, št. 23/05) s podzakonskimi akti, ki vzpostavlja inštitut sodnega cenilca posamezne stroke. V naboru sodnih cenilcev še nimamo sodnih cenilcev nepremičnin. Ministrstvo za pravosodje nekako ne zmore razrešiti zastavljenih vprašanj, zakaj nima v naboru

strok stroke ocenjevanja, zakaj ne imenuje sodnih cenilcev nepremičnin oziroma zakaj ne podpre sodnih cenilcev gradbene stroke pri njihovih željah in zahtevah po kompetentnosti za ocenjevanje vrednosti nepremičnin.

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin je namreč samostojna gospodarska dejavnost v sklopu dejavnosti poslovanje z nepremičninami, kar je razvidno tudi iz standardne klasifikacije dejavnosti - skupina L. Trdim, da je napačno tolmačenje, da gre za dejavnost v sklopu gradbeništva - skupina F po standardni klasifikaciji dejavnosti. Posledično sodni cenilci gradbene stroke verjetno niso najbolj kompetentni za ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Ali pač? In kje je zdaj tu monopoliziranje neke dejavnosti?

Postavljam vprašanje, ali lahko govorimo o monopoliziranju dejavnosti, če je ta regulirana z zakonom. Pred kratkim so bile sprejete dopolnitve Zakona o revidiranju, vendar kolikor mi je znano, se avtor ni zavzemal za spremembe na področju ocenjevanja vrednosti. Imamo zakon, ki ureja to področje, in smo ga dolžni spoštovati, seveda, če želimo biti pravna država. Torej naj ocenjevanje nepremičnin izvajajo ocenjevalci oziroma cenilci nepremičnin. Tudi žolča si verjetno avtor ne bi dal operirati okulistu.

Tudi sam nimam nič proti prostemu trgu, konec koncev sem vsak dan na njem, vendar iz zapisa avtorja ni razbrati, ali se zavzema za prosti trg le pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin ali tudi za prosti trg na svojem področju. Tudi njegovo področje namreč ureja cel kup zakonov. In še nekaj o enormnih cenah pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin.

Trdim, da so na ravni cen intelektualnih storitev. Res je, da je na "prostem trgu" veliko izvajalcev, ki imajo cene po dampinških merilih, vendar je kakovost njihovih izdelkov verjetno na temu ustrezni ravni. Ocene vrednosti za 45 ali 100 evrov v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) jaz osebno ne morem, ne znam in nočem narediti, na naročniku (beri banki) pa je, da se zaveda stopnje tveganja. V to ga zdaj konec koncev sili tudi sporazum Basel II, če že ne načelo previdnosti in gospodarnosti. Sam pa iz dneva v dan spoznavam, da trg na našem področju zelo deluje.

Prav tako mi ni znano, da bi bili standardi ocenjevanja vrednosti v tujini drugačni kot pri nas. Z uveljavitvijo Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti se regulira oziroma poenoti ocenjevanje vrednosti nepremičnin ne samo v EU, temveč tudi širše na celotnem planetu. Verjetno se avtor ne zavzema, da bi imela Slovenija svoje standarde ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Namreč tudi Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti smo v Slovenije že sprejeli in vnesli v svoj pravni sistem. In za zaključek. Pooblašчени ocenjevalci vrednosti nepremičnin definitivno ne zaviramo razvoja hipotekarnih obveznic, zavzemamo se le za spoštovanje obstoječe zakonodaje, za normalne pogoje poslovanja in seveda za možnost normalnega razvoja te pri nas razmeroma mlade stroke in dvig kakovosti naših storitev.

*Jožef Murko, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, strojev in opreme, direktor [Dodome, d. o. o.](#)*