

[Nazaj k članku](#)

Nepremičninski informator je oglasna priloga.

Odmev: Hipoteke bodo še lahko ocenjevali tudi sodni cenilci

[Oglasna priloga](#)
[vsi članki avtorja](#)

Finance [236/2008](#)
[8.12.08](#) 00:01
dop. 7.12.08 22:56

Iz clanka je razbrati, da je [Banka Slovenije](#) (BS) do konca leta 2009 ponovno podaljšala prehodno obdobje, ko lahko cenitev hipotekarne vrednosti opravijo tudi sodni cenilci z dodatnim izobraževanjem in ne zgolj pooblašteni ocenjevalci vrednosti nepremicnin.

Preberite tudi:

1. [Odmev na odmev: Hipoteke bodo še lahko ocenjevali tudi sodni cenilci](#)
2. [Hipoteke bodo še lahko ocenjevali tudi sodni cenilci](#)

Razlog naj bi bil v številčnosti enih ali drugih cenilcev ter predvsem v dejstvu, da so pooblašteni ocenjevalci vrednosti nepremicnin predragi. Na tako podano stališče odločno protestiram in se cudim BS, da ne spoštuje obstoječega pravnega reda. Njen sklep z dne 18. novembra 2008 je namrec dokaz, da je BS prestopila mejo, za katero se zacenja samovoljnost, posledicno pa ustvarila položaj pravno neutemeljenega privilegiranja posameznikov.

Javno pooblastilo, vezano na ocenjevanje vrednosti nepremicnin, doloca in ureja le Zakon o revidiranju (ZRev-1, Ur. l. RS št. 11/01), ki vzpostavlja institut pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremicnin. Javna pooblastila, vezana na delovanje sodnih cenilcev in sodnih izvedencev različnih strok, doloca Zakon o sodiščih (ZS-UPB-1, Ur.l.RS št. 23/05) s podzakonskimi akti, ki vzpostavlja institut sodnega cenilca posamezne stroke.

V naboru sodnih cenilcev še nimamo sodnih cenilcev nepremicnin. Zakaj jih še nimamo, je dolga zgodba, problem je v razumevanju prava, ki si ga doloceni krogi tolmacijo po svoje. Ocenjevanje vrednosti nepremicnin je namrec samostojna stroka in gospodarska dejavnost v sklopu dejavnosti Poslovanje z nepremicninami ali v sklopu dejavnosti Poslovno svetovanje, nikakor pa ne v sklopu dejavnosti Gradbeništvo. Ce kdo dvomi o zapisanem in o zdravi logiki, naj si pogleda Enotno klasifikacijo dejavnosti.

In še nekaj o enormnih cenah pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremicnin. Trdim, da so na ravni cen intelektualnih storitev in ne odstopajo od cen sodnih cenilcev različnih strok. Res je, da je na "prostem trgu" veliko izvajalcev, ki imajo

cene po dampinških merilih, vendar je kvaliteta 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 nocem narediti, na narocniku (beri banki) pa je, da se zaveda stopnje rizika, ko naroca storitve ocenjevanja vrednosti nepremicnin v skladu s sklepom BS.

V to jih zdaj konec koncev sili tudi sporazum Basel II, ce že ne nacelo previdnosti in gospodarnosti. Da o poznavanju dogajanja na trgu nepremicnin ne govorim. Bojim se, da je v ozadju le interes za izobraževanje cenilcev. Iz prispevka namrec ni razviden kriterij dodatnega izobraževanja. Torej BS ustvarja novo kategorijo "sodni cenilec z dodatnim izobraževanjem", pri tem pa popolnoma zanemari osnovno izobrazbo. P

ooblašceni ocenjevalci vrednosti nepremicnin smo si namrec na podlagi ZRev- 1 pridobili strokovni naziv "pooblašceni ocenjevalec vrednosti nepremicnin" in v nadaljevanju še dovoljenje za delo. Da ne govorimo, koliko nas stane ohranjanje takšnega dovoljenja za delo. Smo ena izmed zelo redkih strokovnih skupin v Sloveniji, ki ima dovoljenje za delo omejeno na dve leti. In zdaj upraviceno sprašujem, ali to nic ne šteje in lahko to pocne vsak s tako imenovanim dodatnim izobraževanjem.

[Jožef Murko](#), pooblašceni ocenjevalec vrednosti nepremicnin, strojev in opreme, direktor [Dodome](#), d. o. o.