

[Nazaj k članku](#)

Nepremičninski informator je oglasna priloga.

Odmev na odmev: Hipoteke bodo še lahko ocenjevali tudi sodni cenilci

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

Finance [6/2009](#)
[12.1.09](#) 00:01

Priznam, da me odziv predsednika Nadzornega odbora [SICGRAS Borisa Pajnkierja](#), ki mi očita "odkrit napad na sodne cenilce", ki je očitno posledica recesije, ni presenetil. Iz zapisanega ogroženi preberejo in razumejo tisto, kar hočejo razumeti. Nekaj dejstev, o katerih v odzivu ni niti besede.

Preberite tudi:

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

V svojem komentarju trdim, da v sistemu pravosodja še nimamo sodnih cenilcev nepremičnin. V odzivu Boris Pajnkier striktno uporablja izraz sodni cenilec in tako ustvarja vtis, kot da razpolaga z imenovanjem za sodnega cenilca nepremičnin in da je to področje urejeno.

Prav tako trdim, da je ocenjevanje vrednosti samostojna stroka in tudi dejavnost, o tem se Boris Pajnkier ne opredeli, temveč govori le o minuli in dosedanji praksi. Jaz trdim, da je to žal negativna praksa. Velika razlika je med sodnim cenilcem ali izvedencem gradbene stroke in sodnim cenilcem ali izvedencem vrednosti nepremičnin. Če tega dejstva ne razumemo ali nočemo razumeti, gre očitno za trenutne interese, mogoče tudi zaradi recesije, vendar bolj za obrambo obstoječega pravnega nereda in koristi, ki vam jih ta nered omogoča.

Prav tako trdim, da inštitut pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin določa in ureja le Zakon o revidiranju. Ocenjevalci vrednosti smo si v skladu s tem zakonom pridobili strokovni naziv Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Zakon smo dolžni spoštovati vsi, če nam je všeč ali če nam ni všeč, seveda, če se zavzemamo za pravno državo. Od tu naprej pa Boris Pajnkier prihaja v konflikt s svojimi izjavami.

Navaja, da je pogoj Zakona o sodiščih permanentno delo v stroki, za katero si bil imenovan, in seveda ustrezna strokovna usposobljenost. Le izjeme izmed sodnih izvedencev ali sodnih cenilcev gradbene stroke izpolnijo ta dva kriterija. Seveda lahko še naprej vztrajamo, da je poslovanje z nepremičninami domena gradbene stroke, vendar s tem kažemo le na svoj omejeni krog dojemanja, ki je v nasprotju z uveljavljenimi mednarodnimi standardi.

V svojem komentarju sem izrazil svoje mnenje k odločitvi Banke Slovenije, ki je podaljšala prehodno obdobje. Če bi bilo stališče Borisa Pajnikherja splošno sprejemljivo in seveda zakonito, bi se [Banka Slovenije](#) vsekakor odločila v trajno korist obstoječih sodnih cenilcev. Ne zdi se mi smiselno nadaljnje prerekanje med sodnimi cenilci različnih strok in pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti nepremičnin. Pričakujem pa od države, da bo ta zaplet razrešila. Ker gre le za majhen obseg poslovanja, ocenjujem, da ga ni več kot dva milijona evrov na letni ravni, sem rahlo zadržan, da bo interes države dovolj velik.

Nekaj še glede izobraževanja. Ločiti je treba osnovno ali temeljno izobraževanje, ki ti da ustrezen strokovni naziv, in dopolnilno izobraževanje za vzdrževanje strokovne kondicije. Če znamo to razlikovati, prihaja Boris Pajnikher ponovno v konflikt s seboj. Smiselna je tudi primerjava programov izobraževanja, vendar imamo za to premalo prostora in časa.

Trenutno je podeljenih 41 dovoljenj za delo pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, podeljenih strokovnih nazivov pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin je bistveno več, razlog, zakaj vsi, ki so zaključili izobraževanje, ne zaprosijo za dovoljenje za delo, je v neurejenih tržnih razmerah. Toliko v pojasnilo glede na vztrajno ponavljanje, da je pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin premalo in da so predragi.

In če se za konec spustim na nivo pisanja Borisa Pajnikherja, postavljam tri vprašanja, na katera pa ne pričakujem odgovora: V Večeru in Dnevniku z dne 12. decembra 2008 smo zasledili izjave sodnega cenilca gradbene stroke, da se posamezni sodni cenilci prodajajo oziroma prostituirajo. Kaj ste kot združenje in organ, ki ga vodite, do sedaj naredili oziroma koliko predlogov za razrešitev ste podali ministrstvu za pravosodje? Kolikor vem, nobenega! Toliko o nadzoru.

Ali ni vaše dokaj alergično nasprotovanje ureditvi statusa pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti v sistemu pravosodja posledica dejstva, da niste uspešno zaključili izobraževanja za pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin? Kako komentirate zapisano stališče člana Upravnega odbora SICGRAS z dne 4. decembra 2008 glede pomembnosti delovanja sodnih cenilcev zunaj sistema pravosodja, torej na prostem trgu ali za potrebe bank? Kaj pa 85. člen Zakona o sodiščih?

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