

## **Dileme na poti ocenjevanja vrednosti nepremičnin**

Konec aprila je bil objavljen predlog zakona o revidiranju in ocenjevanju vrednosti (Zrev 3), ki ureja revizijo poslovanja in ocenjevanje vrednosti. Mi se bomo v tem prispevku osredotočili na stvarno premoženje, torej nepremičnine. Pri tem želimo opozoriti na tiste dele zakona, ki se posredno in neposredno dotikajo razvoja stroke ocenjevanja vrednosti v Sloveniji, s poudarkom na nepremičninah. Na praktični ravni to zadeva delo pooblaščenih ocenjevalcev in sodnih cenilcev. Njihov odziv na predlog je bil buren, deloma upravičen, vendar tudi interesno obarvan. Strokovno nevtralnost bi pri tem žal težko zasledili. Da bo bralcu bolj jasno in lažje razumljivo: v predlogu gre za izrazito omejitev dela večine cenilcev nepremičnin, tudi v obliki izbrisa. Ob vsej dobronamernosti zakona se je treba nad tem resno zamisliti. To je podobno, kot če bi denimo za večino voznikov zaradi pogostih nesreč zaprli avtocesto, pri tem pa pozabili, kaj je bilo pred tem in kaj bo po tem. Kot lahko razberemo iz zakona, ta večinoma ničesar ne rešuje, temveč bolj omejuje.

V Sloveniji imamo dve vrsti ocenjevalcev vrednosti opreme in nepremičnin, sodne in pooblaščne. Pomembna razlika med njimi je v obsegu izobraževanja, v potih do pooblastila za delo ter v nadzoru nad njim. V vsebini predloga zakona se veliko govori o nadzoru nad ocenjevalci, izobraževanju, tarifah cen ipd., o razvoju stroke pa malo ali nič, pa še to precej uradniško. Ob branju dobimo vtis, da bo poostren nadzor nad sodnimi cenilci stvari rešil, a ker ga ni mogoče takoj vzpostaviti, je alternativa skoraj popolna omejitev dela večine sodnih cenilcev. Tukaj in zdaj, kar je usodna napaka. Med sodnimi in pooblaščenimi ocenjevalci so izjemni posamezniki, ki so stroki vzor tako strokovno kot osebnostno. Človek bi pričakoval, da se ob taki odločitvi prej temeljito analizira dejanske razmere v slovenski ocenjevalni stroki in šele nato sprejema odločitve. Tako nevtralno analizo pa lahko izvedejo le tisti, ki razmere poznajo. Morda je bila že izpeljana, a če je bila, dani predlog zakona še bolj preseneča.

### **Pogled nazaj**

Spomnimo, da je bil ob začetku uvajanja mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) pred leti cilj usposobiti veliko večino slovenskih ocenjevalcev tržnih vrednosti, predvsem pa razvejeno ocenjevalno stroko spraviti pod eno streho. O vrednosti premoženja in načelih mora na državni ravni odločati le ena institucija. Cepitev ocenjevalne stroke ima namreč neslutene dolgoročne posledice, še zlasti zato, ker znotraj nje in širše še vedno velja prepričanje, da je strošek ustvarjanja osnova vrednosti. Znanje in izkušnje, ki jih morajo imeti tako pooblaščeni kot sodni cenilci, so lahko kriterij za selekcijo ocenjevalcev. Nadzor nad delom je bil takrat zasnovan zlasti kot aktivna, uporabna strokovna pomoč ljudem, delno pa tudi kot poseganje v primerih malomarnosti in nečednosti. Ob tem je povsem razumljivo, da naj nadzor opravljajo najboljši kadri. Kakovost in usposobljenost nista podeljeni pravici, kar šteje v običajnih, zdravih tržnih okoljih, je na trgu pridobljeno ime, medtem ko pomanjkanje znanja in neizkušenost nista rešljiva na ukaz, še manj pa s poostrenim nadzorom.

### **Razmere v stroki**

Stanje v naši ocenjevalni stroki v povezavi z realnimi vprašanji je zapleteno, v povprečju pogosto problematično. Težava so predvsem zahtevnejše premoženjske zgodbe. Na tem področju, tudi in predvsem na izobraževanju, torej na postavljanju izhodiščnih pogojev za tako delo, je bil v zadnjih petnajstih letih nesporno narejen velik korak naprej. V izobraževanju se zgodba sicer šele začne, a težava je v tem, da nas čas prehiteva in si s teorijo ne moremo kaj dosti pomagati. Človek bi pričakoval, da bo država vlagala v pospešitev razvoja stroke in s tem v boljše načrtovano področno usmerjenost ljudi, saj je obstoječi »obvezni« sistem teoretičnega izobraževanja ne podpira. Ljudje potrebujejo bistveno več praktičnih delovnih izkušenj. Koliko takšnih izobraževanj bi bilo izvedenih v primeru prostega trga? V

Sloveniji se že približno dve desetletji merijo moči pri tem, kdo je kdo, kdo je pravi cenilec, je vaš ali naš; očitna so trenja med interesnimi združenji ipd. Posledice so danes na dlani, krivec za nastali položaj pa so tudi država sama in njej podrejene institucije, ki so to dogajanje dopuščale oziroma ga niso razreševale. Ob tem se seveda govori, kaj vse je bilo storjeno, kako stvari delujejo na papirju itd., vendar na koncu štejejo le rezultati. V teh letih se je država postavila na stran enih in drugih, dejstvo pa je, da se s stvarnim premoženjem in upravljanjem v zadnjih 25 letih ni nihče resno ukvarjal, in to se nam danes močno maščuje. Razprave in analize so odveč, saj zadostuje že, če si podrobneje ogledamo zakon o množičnem vrednotenju, posamična izvedenska mnenja oziroma ocene vrednosti za sodni namen ali pa denimo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki po mnenju mnogih stroki niso v ponos. Gre namreč za resen konflikt, za spopad dveh konceptov razumevanja vrednosti premoženja, koncept stroška in koncept koristi. A konflikt je treba znati in hoteti videti, sicer ga ni.

### **Strokovne podlage v stroki**

Slovenija je v primerjavi s tujino veliko mesto. Razvijanje ocenjevalne stroke v tem malem prostoru mora biti nujno usmerjeno, enovito in podrejeno cilju, da ljudje osvojijo vsebinska pravila igre, torej standarde (MSOV in druge). Največji paradoks zadnjih let je vsekakor to, da država ni zahtevala enotnega spoštovanja MSOV v vseh ocenjevanjih. To so dinamičen vsebinski dokument, v osnovi zgolj strokovni okvir, znotraj katerega pa se mora ocenjevalec znajti sam. Ključnega pomena, kot narekujejo, so ocenjevalna izhodišča in načela (trg, nepremičnine, uporabniki), ki za posamično in množično vrednotenje, za razne sodne postopke, za novogradnje, posebne objekte, izračun škode, najemnine ipd. veljajo v Ljubljani, Milanu in/ali Oslu. Nimajo ne roka trajanja ne nosilcev, vse je odvisno od posameznih primerov. Res pa je, da jih je treba poznati in razumeti, da jih lahko učinkovito uporabimo v praksi.

Vprašanje torej ni, kdo je pravi ocenjevalec, naš ali vaš, ampak kdo je sposoben delati po pravilih stroke. Leta se je dopuščalo razmere, ki so pripeljale do točke, ko država urgentno rešuje težavo tako, da dobesedno briše glavnilno sodnih cenilcev, med katerimi je vrsta izjemnih ljudi s primernimi izkušnjami in znanjem. Za to so še najmanj krivi oni sami, razen tistih iz ožjih krogov, ki so od nekdaj zasledovali le lastne interese.

### **Stroka naj sodi stroko**

Bralcu je najbrž jasno, da je potreba po enovitem usmerjanju stroke resna. Slovenija je namreč premajhna, da bi si lahko privoščili razpršenost. Ključno pa si je odgovoriti na dve vprašanji: ali to znamo in ali to hočemo. Če bi obstajal resnični interes, da se to uredi, bi se uredilo. Kadar o stroki odloča stroka, veljata načeli usmerjenosti in avtonomnosti. Vsi se ne moramo ukvarjati z vsem, še zlasti ne za to nepoklicani. V ocenjevalni stroki v večini primerov iščemo tržno vrednost, obravnavamo prosti trg, svobodno razpolaganje s premoženjem ... V to kolesje zdaj država vtika palico, ker ne vidi izhoda iz položaja, ki ga je soustvarila. Med tem ko nas skrivaj administrativno posegamo na trg, so nas polna usta všečnih floskul za slabše informirane. Pot do poštene selekcije je zelo preprosta z zahtevnim premoženjskim primerom. Seveda, če se to želi in hoče. Če pa razvoj ocenjevalne stroke ni prioriteta, pa so ta razmišljanja netočna in tudi nepotrebna.

mag. Milan Torkar, dipl. inž.,  
izvedenec za ekonomijo – vrednotenje podjetij,  
cenilec za gradbeništvo,  
izvedenec in cenilec za stroje in opremo,  
Tekos, d. o. o., Tolmin,

Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS