

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin

V zadnjem času se veliko govori o predlaganih spremembah zakona o sodiščih, ki jih nekateri imenujejo mala sodna reforma. S tem, da spremembe v sodstvu potrebujemo, se verjetno strinja večina. Kot posameznik si želim, da je moj primer na sodišču rešen v razumnem roku, da moja tožba ne bo padla na višjih ravneh in da ji bom kot laik zaupal. Sodba, ki mi ne da odgovora na mojo tožbo v petih letih, je večinoma nepotrebna in brezpredmetna, ker je prepozna in nima več pravega učinka. Razlog več, da se pristojni lotijo reforme v sodstvu.

Znotraj sodne reforme so nujne tudi spremembe na področju sodnih izvedencev, cenilcev in tolmačev. Na Gospodarski zbornici Slovenije si že vrsto let prizadevamo za ureditev tega področja; za enostavno priznanje, da je ocenjevanje nepremičnin poklic, za delo vseh pod enakimi pogoji in da se opravlja prek gospodarskih družb.

To je poklic

Kako je pri nas urejeno ocenjevanje nepremičnin? Standardna klasifikacija dejavnosti ga uvršča v dejavnost L – Poslovanje z nepremičninami in skupino 68.310 – Posredovanje v prometu z nepremičninami. Zadnja ima še dve podskupini, posredovanje v prometu in ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Potem je tu še zakon o revidiranju (ZRev-2), ki edini ureja strokovni naziv za področje ocenjevanja nepremičnin in podeljevanje licenc. Zakon vpeljuje funkcijo pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ki pa prejme dovoljenje za delo le za dve leti, potem ga mora obnoviti. Zakon obenem podeljuje Slovenskemu inštitutu za revizijo mandat, da postavlja pravila stroke v panogi ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Z uveljavitvijo mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti v slovenskem prostoru in s postavitvijo hierarhije pravil ocenjevanja ter z nastankom poslovno-finančnih standardov, predvsem SPS 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah, so podani temelji za normalno delo in nadaljnji razvoj stroke ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Prav tako je z zakonom o revidiranju zagotovljen ustrezen nadzor Slovenskega inštituta za revizijo in Agencije za javni nadzor nad revidiranjem.

Kako pa je pri nas urejeno področje sodnih cenitev? V zakonu o sodiščih (86. člen) lahko preberemo, da sodne cenilce za posamezno področje imenuje minister za pravosodje. Isti zakon v svojem 87. členu določa, da je lahko sodni cenilec oseba, ki ima univerzitetno izobrazbo in ustrezno strokovno znanje ter praktične sposobnosti in izkušnje za določeno vrsto cenilskega oz. izvedenskega dela. Poleg tega mora imeti še šest let delovnih izkušenj s področja, na katerem želi opravljati izvedensko delo. Kar nas, ki se ukvarjamo z nepremičninami, zbode v oči, da v naboru strok oziroma področij sodnih cenilcev pri ministrstvu za pravosodje ni skupine »nepremičnine« ali »ocenjevanje vrednosti premoženja« kot pravne zasnove nepremičnin, temveč ocenjevanje vrednosti nepremičnin pokrivajo sodni cenilci gradbeništva s podskupino nepremičnine, sodni cenilci kmetijske stroke in sodni cenilci gozdarske stroke.

Ministrstvo za pravosodje do zdaj še ni sprejelo predloga strokovne javnosti, da bi uvedlo stroko in dejavnost »ocenjevanje vrednosti premoženja«, torej podjetij, nepremičnin in opreme, med svoj nabor strok oz. dejavnosti. Posebej je treba poudariti, da nadzor nad delom sodnih cenilcev ni reguliran

skladno z ISO standardom, tako kot je to urejeno pri nadzoru nad delom pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin.

Naše stališče je, da v sistemu pravosodja nimamo cenilcev nepremičnin, imamo le sodne cenilce za gradbeništvo (samostojno strokovno področje), ki ima 20 podskupin, in ena med njimi so nepremičnine. Uradni naziv je namreč sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine. Ocenjevanje vrednosti je nesporno samostojno strokovno področje in verjetno ne spada v skupino gradbeništvo, vsaj stališče mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) je takšno.

Pripombe dodal [ZB1]: enkrat je v 1. os. ed., drugič pa množine

Združenje ocenjevalskih podjetij se zavzema

Naše združenje se zavzema za enakopravne pogoje za pridobitev imenovanja za opravljanje nalog sodnega cenilca. Pri tem poudarjamo, da ministrstvo za pravosodje ni sprejelo pobud strokovne javnosti za oblikovanje samostojnega strokovnega področja »ocenjevanje vrednosti« ali »ocenjevanje vrednosti nepremičnin«. Prav tako ministrstvo pri imenovanju sodnih cenilcev ni spoštovalo določb zakona o sodiščih, predvsem njegovega 87. člena, ki določa, da je lahko sodni cenilec oseba, ki ima univerzitetno izobrazbo in ustrezno strokovno znanje ter praktične sposobnosti in izkušnje za določeno vrsto cenilskega oz. izvedenskega dela ter šest let delovnih izkušenj s področja, na katerem želi opravljati izvedensko delo.

Ministrstvo za pravosodje je v večini primerov imenovalo za sodne cenilce kandidate brez izkušenj z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin in brez formalne izobrazbe za to področje, ki je predpisana v zakonu o revizijah. Iz imenika sodnih cenilcev skupine gradbeništvo – nepremičnine je razvidno, da ima le 29 odstotkov imenovanih tudi ustrezno strokovno izobrazbo, to je naziv pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Poudarjamo, da je treba razločevati izobraževanje in izpit za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo od izpita za preizkus strokovnosti ob imenovanju za sodnega cenilca na ministrstvu za pravosodje. Prvi je formalno pridobljeni strokovni naziv, npr. univ. dipl. inž., drugi pa je preizkus strokovnosti za imenovanje za sodnega cenilca v skladu z zakonom o sodiščih. Naše stališče je, da brez formalnega strokovnega naziva ne moreš biti sodni cenilec nepremičnin. Tako kot ne more biti sodni izvedenec za medicino kdo, ki nima ustrezne izobrazbe, v tem primeru doktor medicine.

Zavzemamo se za podano hierarhijo imenovanj. Za sodnega cenilca nepremičnin bi moral biti imenovan kandidat, ki je uveljavljen cenilec nepremičnin na trgu z najmanj šestletnim delom kot cenilec nepremičnin, ki ima naziv pooblaščen ocenjevalec nepremičnin in je opravil ob imenovanju za sodnega cenilca izpit za preizkus strokovnosti na ministrstvu za pravosodje. V tem kontekstu razumemo določbe zakona o sodiščih in tudi zahteve in priporočila računskega sodišča. Žal je iz poročila zadnjega razvidno, da so sodni cenilci v slabši strokovni kondiciji od pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti, na kar smo že leta opozarjali pristojno ministrstvo.

Spremenjen zakon o sodiščih

V tem tednu smo dočakali spremembe zakona o sodiščih, ki omejuje delo sodnih izvedencev in cenilcev za potrebe sodišč, upravnih organov in kadar zahteva to področni zakon. Na gospodarski

zbornici spremenjeni zakon podpiramo in menimo, da je to prvi korak v pravo smer. V nadaljevanju pa pričakujemo popolno ločitev ocenjevanja za potrebe sodišč od tistega za potrebe trga. Trg naj dela po tržnih zakonitostih, kjer se bodo usposobljeni ocenjevalci vrednosti kalili in dokazovali. Ministrstvo za pravosodje pa naj izbere najboljše med njimi, ki bodo sposobni in zmožni reševati najzahtevnejše naloge in vprašanja v sodnih postopkih.

Boštjan Boh

Združenje ocenjevalskih podjetij

GZS, Zbornica za poslovanje z nepremičninami