

Cenilci, vmesni člen med bankami in nepremičninarji

Izpovedi dveh cenilcev nepremičnin, na katera letijo očitki, da sta napihovala nepremičninski balon

Vesna Tomažević, Monika Weiss, Jaka Elikan
finance@finance.si

»Pritiski za visoke vrednosti nepremičnin so prihajali tako od bank kot od nepremičninskih investitorjev,« trdi cenilec Janez Durini. Pooblaščen ocenjevalec nepremičnin Tomaž Simrajh pa pravi, da so banke v konjunkturi želele dati čim več(ja) posojil(a).

»Bil sem dvorni cenilec za Hypo Leasing, DBS Leasing, Raiffeisen Leasing in še koga. Vse do takrat, ko nekemu veljaku nisem želel oceniti posestva z načrtovano gradnjo na Obali na osem milijonov evrov. Ocenil sem jo na 4,7 milijona,« je dejal Durini. In dodal, da je bil to njegov zadnji posel za lizinske hiše in banke.

Tudi podcenjene vrednosti

Durini pravi, da cenilci ne pretiravajo le v eno smer, ampak kdaj kakšno zemljišče tudi »podcenijo«. »Vprašati se je treba, kdo bo kupil zemljo po tako nizki ceni,« poudarja Durini, ki je leta 2006 ocenil zemljišče ob Vojkovi, kjer je Vegradova Gina nameravala zgraditi študentski kampus. Slabih sedem hektarjev travnika, za katerega je bila načrtovana sprememba prostorskega

načrta in na katerem je bila načrtovana gradnja, je ocenil na 44,6 milijona evrov ali 665 evrov za kvadratni meter. »Še danes zagovarjam to oceno. V tistem času so se parcele prodajale do 800 evrov za kvadratni meter. Danes je naprodaj podobno (precej manjše, 886 kvadratnih metrov, op. a.) zemljišče ob Hoferju na Krajncévi po 620 evrov za kvadratni meter,« je razložil Durini, ki je prepričan, da je lanska cennitev v stečaju na 150 evrov za kvadratni meter odločno prenizka.

Simrajh naredil desetino cenitev

»Ne delam več za Hypo banko, za katero sem v preteklosti naredil veliko cenitev,« se je oglasil tudi Simrajh. »Želim se namreč izogniti morebitnim očitkom, da imam prijateljske zveze z vodstvom banke,« je nadaljeval in zanimal, da bi bil razlog v opominu, ki ga je dobil ob nadzoru nad delom v letu 2010. Zakaj ga je dobili? »V letu dni sem naredil 300 cenitev, desetino vseh v državi. To je šlo kolegom v nos. Slovenski inštitut za revizijo je naredil nadzor, v katerem se je poglobil v formalno plat cenitev, ne pa v vsebino. Ta nikoli ni bila sporna. Na koncu sem dobil opomin, ker v poročilu nisem napisal datuma ogleda, čeprav je bil razviden s fotografij.«



7 pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin bo letos glede na proračun pod drobnogled vzela agencija za nadzor nad revidiranjem.

2 sodna cenilca gradbene stroke in nepremičnin sta ta hip v postopku nadzora združenja SICGRAS.

Kako prepoznati napihnjeno cenitev

Janez Hribar z dvojno licenco – za sodnega cenilca in pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin – o prenapihnenih nepremičninskih cenitvah. Hribar že 20 let dela v finančnih institucijah na področju financiranja nepremičninskih projektov.

1. »Največkrat sem v poročilih videl, da so cenilci uporabili metodo presoje najboljše in najgospodarnejše rabe. Cenilec v takih primerih ocenjuje na podlagi predpostavk, kaj je mogoče na nekem zemljišču zgraditi, morebiten pozitiven finančni rezultat (prihodnji pričakovani dobiček, op. a.) pa pripiše vrednosti zemljišča.«

2. »Glavna težava prenapihnenih nepremičninskih cenitvenih poročil je uporaba tržno neutemeljenih in nerealnih predpostavk ali omejitev, ki jih cenilci uporabljajo kot vhodne podatke, ni pa jim jih treba natančneje dokazati ali utemeljiti.«

3. »Posebna težava je ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin, pri katerih cenilci uporabljajo podatke neprimerljivih transakcij.« Denimo, neprimerljivih površin.

4. »Banke bi se lahko izognile prenapihnenim cenitvam z vsebinskim strokovnim nadzorom. Nelikvidnih nepremičnin, še posebno individualiziranih, ne bi smele sprejemati v zavarovanje. Zavedati bi se morale njihove simbolične vrednosti. Banka Slovenije bi lahko postavila strožja in nedvoumna merila ustreznosti cenitev.«