



Napitnovali so cene nepreručnin. Bodo za to tudi odgovarjali?

V bančnih bilancah mrgo vrednotenih neprem
posojilojemalci prišli do (li preveč optimistično
kdo od sodno zapri čnin, s katerimi so
za to odg (pre)visokih posojil. Bo
varial? seženih cenilcev

█ Jaka Elikan, Monika Weiss
finance@finance.si

Bo v mrežo cenilcev, ki so zadnja leta krojili bančne bilance, dregnilo ministrstvo za pravosodje? Naveza med cenilci, bankami in investitorji naj bi imela razsežnosti, enake nedavni aferi stečajnikov.

Napihnjene ocene vrednosti nepremičnin so eden izmed pomembnih krivcev za težave bank. Na teh nereálnih vrednotenjih so namreč banke kreditirale projekte, ki so zdaj ocenjeni kot problematični, nepremičnine v zavarovanju pa neprodajljive po ocenjenih vrednostih.

Veljavna zakonodaja ne pozna nadzora nad cenilci

Na pravosodnem ministertvu Senka Pličaniča potrjujejo le, da naj bi izboljšave na področju dela sodnih cenilcev – teh je 947, od tega 86 za področje gradbeništva – prinesla pravosodna reforma. Veljavna zakonska ureditev sploh ne pozna stalnega nadzora nad cenilci; minister zgolj odloča o razrešitvi, če prejeme pritožbo ali predlog predsednika sodišča. »Ne gre le za stečajne postopke, kjer se lahko pojavi morebiten sum, da sodni cenilci nepremičnine ocenjujejo po previsoki ceni, ampak se lahko tovrstne nepravilnosti pojavijo tudi v vseh drugih postopkih.«

Močni lobiji za status quo

Da je problematika vrednotenja nepremičnin aktualna in lobiji za zdajšnje

razmere zelo močni, pritrjuje prvi človek Slovenskega inštituta za revizijo (SIR) Marjan Odar. Ta inštitut izobrazuje in licencira pooblaščne ocenjevalce vrednosti nepremičnin (teh je manj kot sodnih cenilcev) in že od samega začetka delajo po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti.

Jožef Murko žogico odgovornosti podaja bankam

Drugo skupino, združenje sodnih cenilcev gradbeništva (SICGRAS), vodi Jožef Murko (z Iga), ki se od lanskega prevzema položaja ukvarja s kakovostjo. »Nadzora pravosodnega ministertva ni. Ni niti natančnih analiz kakovosti cenitev. Domnevam, da so kateri izmed cenilcev sodelovali pri napihovanju balona, a tega z gotovostjo ne morem reči. Razlog je tudi v tem, da je naročniku (posojilojemalcu) bilo visoko vrednotenje v interesu. Prav tako domnevam, da cenilci niso glavni krivec, ampak da sta se banka in posojilojemalec dogovorila za posojilo, do cenilca pa je naročnik prišel z jasno predstavo, kakšno vrednost pričakuje,« primer opisuje Murko. Primera odvzema licence za sodnega cenilca nepremičnin ne pozna, tečeta pa postopka proti dvema cenilcema, dodaja.

Praksa pretiravanja brez meja

In kakšna je praksa? Vodja upravljanja tveganj ene izmed zasebnih bank je za interne potrebe banke naredil analizo okoli 130 cenilcev

oziroma njihovih poročil. Cenilce je, kot na univerzi, ocenjeval z ocenami od ena do deset. Rezultati:

- Povprečna ocena vseh cenilcev je bila 4,65.

- Pozitivno oceno, torej vsaj šest, je dobilo 18 odstotkov sodnih cenilcev (SICGRAS) in 72 odstotkov cenilcev z licenco SIR.

- Med najbolje ocenjenimi (9 ali 10) je približno enako število enih in drugih. To so Matjaž Filipič, Anton Kožar, Tomislav Regent, Jožef Murko, Andrej Kocuvan, Darja Tavželj, Andrej Lampe in Simon Kavka.

- Kdo so cenilci z najslabšimi ocenami, noče izdati.

Med ugotovitvami analize je omenil, da se slabe cinitve niso odkrivale, sankcij pa zlasti za sodne cenilce ni bilo, »kar je opogumilo glavne udeležence (investitorje, banke, cenilce), da se tovrstna dejanja nadaljujejo še z večjimi vložki«, je ugotovil analitik in dodal: »Napihovanje vrednosti nepremičnin je bila pogosta praksa v Sloveniji v zadnjem desetletju. Vzroki za to so nenadzorovana sla po velikem zaslužku, nepoštenost, strokovna nekompetentnost in okolje, ki je dovoljevalo laž in je hkrati ni dovolj hitro kaznovalo. Pretiravanje sploh ni imelo meje.«

Vir iz NLB: Precenjene nepremičnine tepejo NLB

Da take pretirane in napihnjene cinitve za banke so težava, potrjuje naš vir blizu NLB. Ta je v zadnjem letu dala znova oceniti vrednost

nekaj tisoč nepremičnin, ki jih ima v zavarovanju za posojila. »Pokazalo se je, da nekateri cenilci niso ustrezno ocenjevali. Zlasti v letu 2007 in prej ni bilo nikakršnih meril. Nepremičnine so bile pogosto ocenjene kar na podlagi gradbenih stroškov gradnje, kar je povsem nesprejemljivo, tržna vrednost ni zanimala nikogar,« razlaga vir. In dodaja, da se je kot tržne vrednosti na Obali leta 2007 vzelo nekaj redkih transakcij po štiri tisoč evrov za kvadratni meter, kar je danes velika iluzija.

Po našem viru je NLB zaradi nujnih korekcij vrednosti nepremičnin na tržno vrednost, ocenjeno na podlagi mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, morala v zadnjem letu oblikovati večino novih rezervacij. Pri matični NLB so stroški rezervacij in oslabitev, ki neposredno odžirajo dobiček, v prvem polletju letos dosegli 165 milijonov evrov, kar je dvakrat toliko kot v istem času lani. Vir glavno težavo za nastale težave vidi v pomanjkanju nadzora in anarhiji do posega Banke Slovenije leta 2008. Ta je izrecno zahtevala, da so vse cinitve v bankah narejene na podlagi mednarodnih standardov, kar je število ustreznih cenilcev zdesetkalo. NLB je sicer po nedavni reviziji več tisoč primerov naredila seznam »primernih cenilcev«; gre le za nekaj imen, katerih prejšnje cinitve za banko so se potrdile kot korektne. Vir jih ne izda.

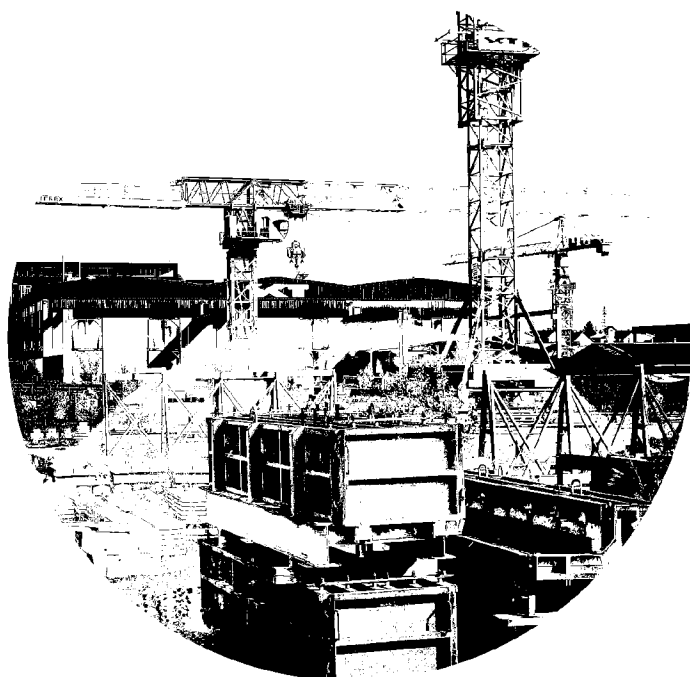
Page: 4

Reach: 57000

Country: SLOVENIA

Size: 1095 cm2

3 / 4



Obrat SCT v Črnučah

22,7 11,2

► **mio EUR** hipotek ima NLB na obratu SCT v Črnučah.

► **mio EUR** je trenutna izklicna cena za isti obrat v stečaju. Tržna vrednost je ocenjena na 17,7 milijona evrov, a se po takšni ceni ne proda.



Zemljišče ob Vojkovi v Ljubljani, Gina – skupina

44,6 14,1

► **mio EUR** je bila vrednost zemljišč ob Vojkovi, ki jih je leta 2006 ocenil cenilec Janez Durini.

► **mio EUR** je bila vrednost zemljišč ob Vojkovi, ki jih je v stečaju Gine Iani ocenil cenilec Marijan Jelenc.

Page: 4

Reach: 57000

Country: SLOVENIA

Size: 1095 cm2

4 / 4

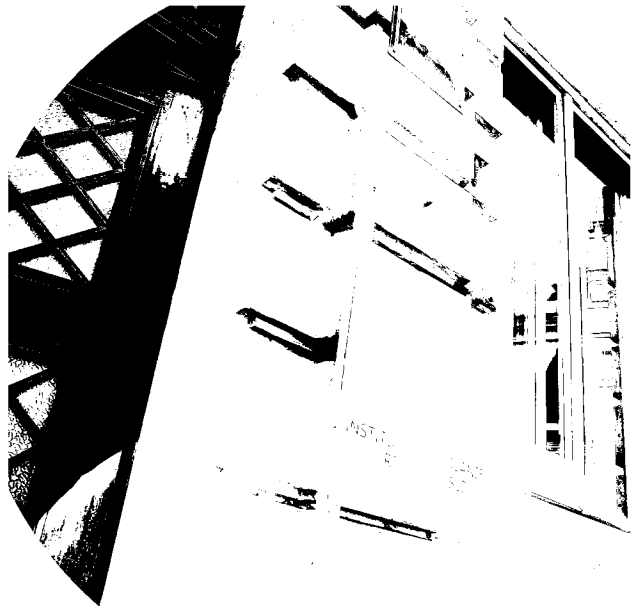


Posestvo Jese nskovo, Electa

11,8 11,2

► **mio EUR** je vrednost, na katero je isto zemljišče pred spremembo namembnosti ocenil sodni cenilec Anton Bradač za naročnika Državni zbor oziroma Jerajevo komisijo.

► **mio EUR** je bila vrednost zemljišč po predpogodbi med Electo, Hypo Leasingom in Brantonom. Posel je padel v vodo, kjer je bil kupec priprt.



Stavba IVZ na Prešernovem trgu v Ljubljani

10,0 12,9

► **mio EUR** je bila najnižja vrednost stavbe IVZ, na katero je nepremičnino ocenila cenilka Edna Džanič, za potrebe menjave med ministrstvom za zdravje in Mabro.

► **mio EUR** je vrednost stavbe IVZ, kot jo je ocenila cenilka Sonja Gračanič. Vrednost bi bila lahko še višja, če bi bila v stavbi trgovina ali hotel, je dejala.

Portorož, GP Bežigrad

375 13

► **tisoč EUR** je bila po ceni Alojzija Boha vrednost 595 kvadratnih metrov velike parcele v Portorožu.

► **tisoč EUR** je vrednost po cenilcu Jožetu Zagorcu v stečaju GP Bežigrad. Vrednost je cenilec upravičil z razlago, da parcela ni zazidljiva, ker je pet kvadratnih metrov premajhna. Kupec naj bi bil povezan s stečajnikom Janezom Artičem.

