

## **Kaj je dobro vedeti o lastništvu zemljišča**

Že pogled v slovenske zemljiške knjige pokaže, da imamo v Sloveniji veliko lastnikov nepremičnin – tako objektov kot zemljišč. Slovenija ima v nasprotju z nekaterimi drugimi evropskimi državami zelo veliko lastniških stanovanj, kar je tudi posledica naše polpretekle zgodovine. Marsikdo ima v lasti še kakšno manjšo zaplato zemlje, najpogosteje nezazidljivo zemljišče, za katero na dolgi rok upa, da bo morda le postalo zazidljivo in bo z njim bajno zaslužil. Seveda se tudi tu teorija in praksa običajno razhajata, zaradi česar prihaja do različnih težav, napačnih mitov in predstav o lastništvu in možnostih zaslužka. Zato poskušamo v nadaljevanju odgovoriti na nekatera vprašanja in probleme, povezane z njihovo vrednostjo.

### **Lastnina je lahko breme**

Vsakdo med nami ima verjetno kako nepremičnino, tudi zemljišče. V naravi je to lahko zazidano ali nezazidano, gozdno, kmetijsko ali stavbno in podobno. Dostikrat se odločamo o investiranju na praznem zemljišču, o prodaji, nakupu, oddaji v najem ali drugi rabi. Če ob tem nimamo vsaj za silo jasnih predstav o investiranju in upravljanju tega premoženja, so možne napačne odločitve – tudi z velikimi finančnimi posledicami. Napačne predstave o vrednosti zemljišč kot nekem »večnem kapitalu« so kar pogoste. Vsekakor je treba te stvari prizemljiti in obravnavati vsak primer posebej. Že recimo pri lastništvu gozda se dostikrat slepimo, saj končni obračun stroškov – za gozd moramo kot lastnik tudi poskrbeti – pokaže, koliko smo dejansko zaslužili ali celo izgubili. Odvisno od primera do primera.

Vprašanje, povezano z lastništvom zemljišča, je preprosto: kaj je z zemljiščem možno storiti glede na njegovo lokacijo in časovne okoliščine? Vsekakor naj velja pravilo, da ob investiranju in pomembnih odločitvah v povezavi z zemljišči po potrebi poiščemo pomoč pri ljudeh, ki se na to spoznajo in nam znajo pravilno svetovati ter usmerjati naše odločitve. Kar veliko je zgrešenih investicij, po katerih so svetovalci poniknili. Prav tako se ne gre preveč zanašati na lastno nezmotljivost, saj nas lahko to preveč stane. Zato je ključno, da stvari poznamo in razumemo, saj je med teorijo in prakso pogosto velik prepad. Kot pravijo preprosti ljudje, tu ni velike filozofije. Običajno se napor v obliki take pomoči vedno takoj povrne. To je vidno tudi iz primerov, prikazanih v nadaljevanju.

### **Koristnost in vrednost premoženja**

Kaj je koristnost premoženja? To je ključni dejavnik, ki ustvarja vrednost zemljišč. Vrednost pa ni cena, temveč ocena najverjetnejše cene. Za lažjo predstavo pogledjmo primer hirajoče industrijske cone na vhodu v mesto, ki se ji namembnost postopno spreminja. Zemljišče je v svoji zasnovi naraven kapital, ki z drugimi proizvodnimi dejavniki (delo, dobiček, kapital) oblikuje vrednost nepremičninske pravice. Naravni kapital, to je zemljišče, se kombinira z umetnim kapitalom, ki ga oblikuje človek. Ta razmišljanja vgradimo na trg, v polje ponudbe in povpraševanja. Tako dobimo pravo sliko. Obenem na tem mestu zapišimo, da je na normalnem trgu vrednost zemljišča vedno v funkciji njegove koristnosti (uporabe). Iz tega ni težko sklepati, da razliko v cenah ustvarja predvsem različna koristnost realne rabe zemljišča v prihodnosti. Recimo opuščen pašnik v visokogorju danes nima ekonomske vrednosti, ima pa vrednost druge vrste, ki nima zveze s tržnim mehanizmom, kot ga poznamo. Vendar se tudi te stvari spreminjajo. Zgolj zaznava dobičkonosne rabe zemljišča lahko požene cene v nebo. Visoka cena zemljišča danes,

čeprav je povsem opuščeno, lahko potencialno pomeni drugo vrsto koristi v bližnji prihodnosti. V praksi to pomeni, da visoka dosežena cena zemljišča v veliko primerih ne upošteva vlaganj vanj, ker je prevladujoča bodoča korist v očeh kupca nad vsemi vlaganji. Lahko pa je tudi obratno.

Bralcu bo hitro jasno, da se cena zemljišča ravna po tem, kaj lahko na njem postorimo. Preskok iz hirajočega industrijskega okolja v komercialno poslovno rabo zemljišču dvigne ceno. Ugodno gospodarsko okolje ima višjo vrednost zemljišč posebej za poslovni in bivalni namen – če primerjamo to s kakšnim hirajočim okoljem.

## **Kaj pomeni imeti pravico na zemljišču**

Lastnina zemljišča je lahko popolna ali delna; popolna je v življenju najpogostejša. Če jo delimo, dobimo delne interese na zemljišču ali nepremičnini. Ti primeri so lahko z vidika ocene vrednosti kar zahtevni. Ob enakem ali podobnem premoženju imamo opravka z različnimi interesi, različnim denarnim tokom, različnimi tveganji in s tem različnimi vrednostmi. Predstavljamo si lahko, da je sveženj vseh pravic na zemljišču celotna, popolna lastnina s pravico polnega razpolaganja, delni interesi in druge pravice ali omejitve pa lahko pomenijo odmik, ki pomembno vpliva na njegovo vrednost – odvisno, za kaj ga uporabljamo.

Vsak poseg v sveženj pravic na zemljišču pomeni verjetno spremembo vrednosti. Seštevek posameznih pravic ni nujno tržna vrednost celotne, skupne pravice. To je resen, vsesplošen problem, povezan z razumevanjem teh stvari. Še večja težava je, da v dosti primerih ni strokovnega arbitra, ki bi potrdil pravilnost posameznih strokovnih izvedb. Tržna vrednost recimo gostinskega lokala je sestavljena iz treh delov: vrednosti objekta, vrednosti zemljišča in vrednosti koristi iz poslovanja lokala. To pomeni, da dobro ime lokala pomembno vpliva na ceno zemljišča, kar pa močno presega večinski statičen pogled na vrednost premoženja na splošno. V mnogo primerih večlastništvo (izboljšanih) zemljišč v praksi povzroča velike težave, saj navadno ni mogoče ničesar narediti. Sporov in konfliktov na to temo je veliko. Problemi so večinoma povezani z nerazumevanjem narave vrednosti, s karakternimi lastnostmi lastnikov in seveda z zakonodajo. Vrednost takemu zemljišču pada. Večlastništvo lahko pogosto vodi v ekonomski propad posesti.

## **Investicija na praznem zemljišču**

Pri odločanju o naložbi v zemljišče nam pri presoji pomaga ekonomska analiza, ki igra vlogo varovalke pred tveganjem. Po najbolj enostavni razlagi, razumljivi vsakemu, mora ekonomska korist presegati stroške naložbe. Morebitni škodljivi ali koristni vplivi okolja morajo postati stroški ali koristi naložbe. Vedno težimo k temu, da zaslužimo več, kot smo vložili. To je varovalka, ki nas varuje pred napakami. In pomembno je, da znamo to pravilno opredeliti in izmeriti.

Če povzamem: zemljišče velja zadržati zase, dokler se kaže razvoj, realno videnje koristi v prihodnosti. Za zdaj to nič ne stane. Pogosto pa je treba odpraviti večlastništvo, saj je cokla razvoja in je dvorezno. Lastništvo torej stane, še več pa lahko večlastništvo in napačno odločanje o investiranju, saj so napake večinoma nepovratne ali najmanj težko popravljive.

**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**