

## Aktualni nepremičninski primeri v praksi

V tokratnem prispevku bomo pisali o vrednosti nepremičnin in z njimi povezanih pravicah, s primeri iz prakse. Nekateri so povsem enostavni, drugi manj. Vsi so del nas, nas obkrožajo in se z njimi pogosto srečujemo. Tudi v prihodnosti se temu ne bomo mogli izogniti, zlasti če upoštevamo bližajoči se davek na nepremičnine in s tem povezano množično vrednotenje. Pri tem je logika razumevanja vrednosti in cen nepremičnin enaka. Da bi to izrazno pogosto zapletenost omehčali in bolj približali vsebino jeziku povprečnega bralca, je zapis kolikor mogoče poljuden in, upajmo, razumljiv. Izdelek ocene vrednosti, take ali drugačne, je namenjen uporabniku, ta pa ni strokovni izbranec. V različnih primerih se skrivajo podrobnosti, povezane z razumevanjem načel ocenjevanja vrednosti premoženja. To je treba ponavljati, ker je v družbi in tudi v stroki dosti nejasnosti in zmot. Govorili bomo o vrednosti, pravicah na nepremičninah v povezavi z vrednostjo, najemnini kot pogosti osnovi za izračun vrednosti in podobno. Treba je vedeti, da se ocenjevanja vrednosti premoženja ni mogoče naučiti, ampak samo in stalno učiti. Da malo spomnimo, vrednost nepremičnine ali na splošno premoženja je vedno pomembno odvisna od tega, ali pri tem mislimo na fizično sredstvo ali tudi na pravice, ki so vezane na to nepremičnino. Prav tako moramo vedeti, da je stvar/premoženje različnih vrednosti, odvisno, ali nastopa posamično na trgu ali kot del celote, sestavljenega premoženja. Skedenj v sestavu kmetije ima eno vrednost, kot posamična nepremičnina pa drugo. To običajno velja v primeru vrednosti in najemnine. Za enostavno razumevanje pravice si pogledajmo ta primer: garsonjera, dolgoročno zasedena z neprofitnim najemnikom, nima enake vrednosti, kot če bi predvideli tržni najem. Če pogledamo to trditev podrobneje, pomeni, da je vrednost garsonjere kot fizičnega sredstva enaka v obeh primerih, upošteva dejansko rabo pa se zaradi različne koristnosti vrednosti razideta. Dejanska raba in dejanska koristnost narekujeta vrednost premoženju. Za začetek še povejmo, da je vrednost nepremičnine vedno odvisna od nekaj ključnih dejavnikov, odvisno, o čem govorimo: o mostu čez reko, igrišču za golf, garsonjeri v stanovanjskem bloku ali o motelu. Dejavniki različno vplivajo na vrednost nepremičnine oz. njihove pravice v povezavi z rabo. Vsaka vrsta nepremičnine na neki lokaciji ima različen vpliv dejavnikov na vrednost. Če se tu ozremo še na pojem tržne vrednosti, povejmo, da je ta določena s tržnimi silami v prihodnji časovnici rabe, na današnji dan. Ko se prelije v denarni znesek, govorimo o ceni. V nadaljevanju si pogledajmo matriko nekaterih glavnih vplivov na vrednost nepremičnin, da bomo lažje sledili prikazanim primerom. Ob tem naj nas stalno spremlja ugotovitev, spoznanje, da je koristnost nepremičnine (in druge pravice, vezane na njo) naša ključna določljivka vrednosti.

Vzemimo za primer stanovanjsko hišo. Njena vrednost je odvisna od fizičnega stanja oz. starosti, makrolokacije (širši prostor) in mikrolokacije (kje v vasi je, kje na obrobju mesta). To je grob pogled na funkcije vrednosti. Ob tem je treba povedati, da imamo pri bivalnih enotah zelo zanimive primere v praksi, npr. kar je pri pisarnah prednost, je mogoče pri vikendu slabost. Vzemimo drugi primer, češnjev nasad. Vrednost je odvisna od mikrolokacije (lega ipd.), fizične kondicije nasada v povezavi s koristnostjo in – razumljivo – od trga. Tretji primer naj bo igrišče za golf. Vrednost zemljišča na njem je ključno odvisna od donosnosti oz. uspešnosti poslovanja igrišča ter tudi od lokacije zemljišča v perspektivi rabe. Lahko pa zadnje sploh ni pomembno; vrednost zemljišča v tem primeru nima prav nikakršne zveze z vrednostjo kmetijske zemlje v neposredni soseški, kot se to pogosto zmotno sklepa. To ni seštevek posamičnih vrednosti 30 parcel. Na splošno je ustrezna vrednost zemljišča vedno v funkciji realno izvedljive, ne zgolj

teoretično zaznane rabe. In vzemimo četrti primer garsonjere, npr. v središču Ljubljane. Njena vrednost je odvisna najprej od makro- in mikrolokacije, nadstropja, razdalje do ekonomskega centra in manj od fizičnega stanja. Na atraktivnejših lokacijah je vrednost bivalnih enot manj pomembna od njihovega fizičnega stanja. In kot zadnje, pogledjmo še vrednost zemljiške parcele v splošnem. Če miselno »razstavimo« vrednost zemljišča, vidimo, da je velika povezljivost s stopnjo razvitosti zemljišča, koristnostjo zemljišča in mikrolokacijo. Vrednost razvitega zemljišča, opazovano po fazah razvitosti, je enaka do stopnje, ko se oblikuje dejanska raba zemljišča in ev. lokacijska renta. Prodajna cena npr. zemljišča za hotel na normalnem trgu običajno ni enaka ceni zemljišča za drugo poslovno rabo, obe pa sta zazidljivi, enako razviti in pripravljeni za gradnjo. Iz prikazanega lahko sklenemo, da je vrednost zemljišča odraz prihodnosti, sestavljena iz dveh do treh delov: vrednosti vlaganj v zemljišče, vrednost iz naslova koristne rabe in vrednosti iz ev. špekulativne rabe. Zadnje ni mišljeno v slabšalnem pomenu, ampak bolj vezano na negotovost, tveganje ob tem. Tako razmišlja racionalen investitor ali prodajalec. V nadaljevanju so prikazani posamezni primeri nepremičnin in kratek opis, predstavitev ključnih značilnosti vplivnih dejavnikov na vrednost oz. najem ter kreatorjev vrednosti oz. najema.

### **Vrednost gozdarske koč**

Koča stoji na večji visokogorski planoti, na obrobju gozdne jase. Je opuščena, potrebna temeljite obnove, z minimalnim delom funkcionalnega zemljišča. Tudi ta vrednost je sestavljena iz vrednosti zemljišča in izboljšav, torej praktično brez vrednosti. Vendar je potencialni kupec pripravljen plačati 2000 evrov, saj tako pač vidi svojo vrednost koristi od tega nakupa. Okoljski dejavniki kot dar narave niso na prostem trgu – ko pa postanejo del nepremičninskega kompleksa, sooblikujejo vrednosti, prav tako prispevajo k vrednosti kot del naravnega okolja, kjer je umeščena gozdarska koč. Lokacijski vpliv na vrednost koč je ključen, čeprav je stroškovno izmerjena vrednost nična. Vrednost gozdarske koč je vrednost fizične zasnove in okoljske koristnosti.

### **Najemnina za motel**

Motel na vhodu v mesto ima 30 sob. Najemnina je odvisna od različnih dejavnikov, podobno, kot to velja za vrednost. Kar na začetku povejmo, da motelu najprej določa vrednost zasedenost sob, prodaja glede na razpoložljive sobe, glede na izkoriščene sobe in seveda dobiček na sobo – posamično in medsebojne kombinacije. Podobno oblikujemo najemnino, ki jo vedno izražamo na sobo, razen v primeru delov objekta. Pogosto je odvisna od fizičnega stanja motela kot nepremičninske pravice, poslovne aktivnosti v povezavi z nepremičnino, najemnika, načrtov razvoja okolja in lokacijskih dejavnikov. Poti do najemnine je več. Pogosta odločitev o njeni višini je obseg prihodkov, ki jih ločimo na prihodke od prenočitev, hrane, pijače in druge prihodke. Naša praksa na tem področju je skromna. Najemnina je oblikovana kot odstotni delež prodaje motela, podrejeno ločeno na prodajo sob in preostalo prodajo. Lahko jo oblikujemo tudi kot delež od vlaganj (minus amortizacija) v motel.

### **Dosmrtna pravica užitka – garsonjera**

Tudi s takimi primeri se je mogoče srečati. Gre za večplastni pogled na pravico rabe premoženja. Garsonjera v starem mestnem jedru večjega mesta je kot bivalna enota zelo pogosta, saj je njihova tržnost visoka. Dosmrtna pravica užitka pomeni, da lahko oseba uporablja to garsonjero do smrti. Potem postane namestni dedič edini lastnik. Tako je tržna vrednost garsonjere razdeljena med dve osebi: prva ima pravico uporabe za časa življenja, druga pa to pravico dobi po najemnikovi smrti.

Tako dosmrtni najemnik kot namestni dedič lahko svoj interes prodata. Tisti, ki kupi interes dosmrtnega najemnika, pravico ob najemnikovi smrti izgubi; kupec interesa namestnega dediča pa garsonjere ne more uporabljati, dokler je dosmrtni najemnik še živ. Zato se cene (in s tem tudi vrednost obeh interesov) spreminjajo odvisno od pričakovane življenjske dobe dosmrtnega najemnika in od kupčeve pripravljenosti sprejeti najemnikovo preostalo življenjsko dobo kot končno ali začetno obdobje za uporabo nepremičnin. Če poenostavimo: vrednost take garsonjere – z zornega kota rabe – je sestavljena iz vrednosti tržne rabe, vrednosti dosmrtne pravice in vrednosti preostanka na koncu njene življenjske dobe.

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