

Lastništvo zemljišč in izzivi prakse

Prejšnji teden ste lahko na naših straneh že brali o lastništvu zemljišča, predvsem v teoriji, tokrat pa bomo spoznali tudi nekaj primerov iz prakse. Tržno okolje zemljišča je zelo pomembno in je običajno primarni faktor vrednosti. Pogosto ocenjevalec vrednosti ocenjuje predvsem lokacijo, ne pa zemljišča. To pa mu prinaša nove izzive.

Pri podrobnejšem pogledu vidimo, da je vrednost sestavljena iz objekta, fizičnega zemljišča, pravic, vezanih na zemljišče, in lokacije. Lahko poenostavimo, da je vrednost lokacije sestavljena iz vrednosti zemljišča in ekonomske vrednosti okolja. Lokacija oziroma »ekonomska lokacija« je zemljišče v nekem prostoru, ki je primerno za razvoj in ima na voljo potrebno infrastrukturo. Pomembno je tudi, v kakšnem razmerju je do okoliškega načina uporabe zemljišč. Okoljski dejavniki pomenijo mnogim udeležencem na trgu več kot finančna vrednost nepremičnine. So dar narave in niso na voljo na prostem trgu. Ko pa postanejo del nepremičninskega kompleksa, sooblikujejo njegovo vrednost. Vse to, lokacijsko premijo in premijo za vrednost prihodnjih koristi, so tržni udeleženci ob določenih pogojih pripravljeni plačati.

Poznamo veliko primerov posebne vrednosti zemljišča; zanje je značilen močan špekulativni značaj, vezan na prihodnjo rabo. Pogosto se vsebine mešajo, ko ljudje težko ločimo koristi in vlaganja. To ne čudi in ni nič posebnega, težava pa nastane, ko se pojavi na mestih in v institucijah, kjer se ne bi smelo. Na teoretični ravni ni problema, v praktičnih primerih pa se pogosto zaplete. Zemljišče, čeprav neopremljeno, lahko dosega vrtooglave vrednosti. Zakaj, kje so pravi razlogi? Razumna razlaga teh pojavov je preprosta, saj si kupec s svojim videnjem take ali drugačne koristi pretirano ne ozira na trenutno fizično stanje zemljišča. Velja pa tudi obratno, odvisno od primera. Npr. bližina reke oz. obrežja neobljudenega predela ima svojo ceno, saj je ta naravna dobrina del celotnega tržnega mehanizma, ali če govorimo o industrijskem okolju, je industrijski tir pomemben.

V nadaljevanju opisujemo nekatere primere iz domače in tuje prakse, iz katerih je razvidna problematika lastništva, investiranja v zemljišče in njegove vrednosti. Poudarek je predvsem na odmikih od običajnih ravnanj, kar seveda ne velja na splošno, saj je tudi pozitivne prakse kar nekaj.

Zemljišče v znanem turističnem kraju

V obmorskem turističnem kraju je bilo pred leti na prodaj večje zemljišče. V času nakupa se je spreminjala njegova namembnost in danes je že v celoti stavbno, namenjeno za poslovno-turistično rabo. Po zamenjavi vodstva v podjetju je novo podalo ovadbo zaradi domnevno previsoke cene, ki jo je plačalo prejšnje vodstvo za kupljeno zemljišče. Izdelanih je bilo več ocen vrednosti in izvedenskih mnenj. Zemljišče je spremenilo rabo iz industrijske v novo, poslovno-turistično. Večji del ocen je bilo zmotnih, predpostavljale so sedanjo/takratno industrijsko rabo, ki nima nobene zveze z ves čas zaznano prihodnjo rabo. Sprememba rabe zemljišča pomeni spremembo vrednosti. Zemljišče in njena vrednost se ravnata po bodoči, verjetni rabi. Tudi danes, po vrhu finančne krize, se zemljišča na tej lokaciji prodajajo po enaki ali višji ceni, kot je bila dosežena v času največje konjunktore pred leti. V tem primeru je šlo za nerazumevanje logike vrednosti, cene in stroška ter sestavin premoženja.

Investiranje na praznem zemljišču

Investitor je nameraval vlagati na velikem zemljišču z namenom poslovne rabe. Ob tem so bile izdelane

študije za določitev ustrezne vrednosti vseh sestavin projekta, tudi zemljišča. Uporabljena je bila razvojna metoda merjenja vrednosti zemljišča, ki v poenostavljeni razlagi določi vrednost zemljišča tako, da od znane prodajne cene odštejemo stroške gradnje z vsemi vzporednimi stroški. Razlika je vrednost zemljišča. Ta metoda merjenja je lahko zelo pristranska, še zlasti če oseba vnaprej sledi nameri znane cene. Da smo bolj natančni, problem je lahko v ljudeh, ne v izbrani metodi. Vrednost je bila za investitorja neuporabna, saj so bile uporabljene teoretične, virtualne prodajne cene, stroški prodaje, financiranja, zaslužek investitorja itd. pa nepopolno upoštevani. Gre za tipičen primer nedopustnih ravnanj z namenom, da dobimo čim višjo vrednost zemljišča. Tokrat je torej šlo za pristransko oceno vrednosti, kršenje načel standardov in etike.

Zemljiška parcela na vasi

Lastnik vikenda je želel odkupiti manjši del zemljišča ob njem. Parcela naravno pripada k njegovi, lastnik je odseljen in ne prihaja pogosto nazaj. Ceno zemljišča je nastavil do štirikrat previsoko, kot so primerljive, sicer redke prodaje v tej in sosednjih vaseh. Niso pomagali pogajanje in argumenti, saj je lastnik vztrajno »mahal« z oceno, ki je bila – se razume – pristranska, strokovno nenatančna, a za oko nepoznavalca všečna. Kot je trdil, je bila ocena opravljena »po vseh standardih«. Lastnik vikenda se je kljub temu odločil za nakup, saj je obstajala resna možnost, da jo kupi tretji. Ob takih primerih posamičnih soočenj sta stroka in nevtralnost povsem v ozadju. Ta vrednost in posledično cena seveda nista tržna vrednost (kot se pogosto napačno interpretira), ampak posebna vrednost, ki je običajno ne uporabljamo v prodajnih primerjavah. Skratka, imamo primer pristranske ocene vrednosti, nerazumevanje ocenjevalnih izhodišč.

Kamp ob reki

Investitor je kupil večje zemljišče ob reki, ki je bilo v preteklosti v delu že predmet prodaj in najemov. Ožja lokacija je v fazi spreminjanja v gostinsko-turistično rabo, najverjetneje kot kamp. Del zemljišča z lokalom je bil v preteklosti tudi v najemu. V okolju je prišlo do prave »strokovne vojne«, saj je lastništvo tudi javno. Glavna nasprotja in zapleti so povezani s ceno zemljišča in najemnino. Ob tem je bilo izdelanih več mnenj, ki so si večinoma nasprotujoča. Težave so zaradi različnih izhodišč glede namena bodoče rabe in pa s praktičnim razumevanjem pojmov ekonomske in neekonomske najemnine. Ustrezno je mnenje, pri katerem je bila vrednost naslonjena na bodočo rabo in prav tako najemnina. Tudi tu gre za težave z razumevanjem narave vrednosti in koncepta vrednost-cena-strošek.

Iz teh primerov je razvidno, da se v praksi srečujemo s problemi razumevanja narave vrednosti premoženja na splošno, časovne vrednosti denarja, nerazumevanjem vrednosti sestavin na zemljišču in v posameznih primerih z resnimi težavami merjenja vrednosti. Pogosto so to vsebinski problemi.

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

