

## **Kaj je dobro vedeti o pravicah na nepremičnini**

Nepremičnine so zelo pomembne v našem vsakdanjem življenju in tudi na poslovnem področju. Z njimi je povezanih tudi veliko dvomov in vprašanj, vse o pridobitvi, rabi, naložbi in opustitvi lastništva, pravega poznavanja teh problemov pa ni veliko. Vsebina prispevka lahko marsikomu koristi, saj so življenjske situacije različne, finančni vložki v nepremičnine pa preveliki, da se temu ne bi bolj posvetili. Tokrat si bomo poglobljevali pravice na nepremičninah, ki so pogosto prava tabu tema, čeprav nas to spremlja na vsakem koraku. Vprašanje je enostavno: kako razložiti koncept svežnja pravic v rokah posameznika, lastnika nepremičnine?

### **Koncept nepremičninskih pravic**

Sveženj pravic si lahko poenostavljeno predstavljamo tudi kot sveženj palic, ki jih oseba drži v rokah. Vsaka od njih je določena pravica, tudi do nepremičnine. Posamezne pravice – palice lahko lastnik nepremičnine proda, zastavi za posojilo, tudi podari, lahko pa se mu jih tudi zakonsko odvzame. Nekatere pravice na nepremičnini lahko prenese na drugega in v tem primeru vsak obdrži le delni interes na nepremičnini. Posamezna ali združena pravica na nepremičnini nimata enakih vrednosti. V vsakem primeru pa je pogoj za tržno vrednost možnost menjave, trženja.

Delni interesi zajemajo finančne zahteve do nepremičnin, omejitve, vezane na čas trajanja posedovanja in na rabo nepremičnine, ter omejitve, ki fizično delijo nepremičnino. Vsaka od njih lahko vpliva na vrednost nepremičnine oz. pravice. Bralcu ne bo težko zaznati, da je nepremičninska pravica povezana z lastništvom nepremičnine, sestavljena iz fizičnega dela (iz zemljišča, izboljšave na zemljišču) in pravic, ki so na to vezane. Tudi zemljišče je nepremičnina z različnimi pravicami.

Te pravice lahko delimo na fizične (zemljišče, objekt, naravne danosti) in finančne (slika financiranja, kako smo nepremičnino pridobili, kako smo jo financirali ob nakupu, gradnji ...). Vseeno je, ali je to garsonjera, parkirišče ali skladiščna hala. Če naštetih pravic, fizične ali finančne, delimo, pridemo do t. i. parcialnih pravic ali interesov, imenovanih tudi upravičenja. Tako jih moramo, skladno z nalogo, tudi ocenjevati. To je izhodiščna logika. Pomembno je, da znamo ločiti fizično nepremičnino in nepremičninsko pravico. Fizični del nepremičnine, denimo lokala, se navezuje na investicijske odločitve, viri financiranja te nepremičnine pa na finančne.

Najpogostejša nepremičnina slovenske družine je njen bivalni prostor, stanovanje ali hiša kot lastnina za lastno rabo ali naložbo. Nepremičnina kot naložba je alternativa denarju na banki ali drugi obliki varčevanja. Zadnjih deset let se tako v strokovni kot laični javnosti krešejo mnenja o tem, kaj je stanovanje – pravica ali fizično sredstvo? Je eno in drugo, realno pa gre za pravice, kot so pravice avto, sadovnjak, hladilnik, parkirni prostor, obrežna pravica ali denar na banki.

Pravica je tudi pogled iz dnevne sobe stanovanja na gore ali smrekov gozd; ta pravica ima pozitivno vrednost, ki smo jo plačali v deležu prodajne cene. Povsem drugače pa je, če je ta pogled, v enakem stanovanju, usmerjen v fasado starega industrijskega objekta. Gre za pravico, povezano z okoljem hiše ali stanovanja, ki ima svojo ceno. Da si bomo lažje predstavljali, pravica je neločljivo povezana z lastništvom nepremičnine, kot velja tudi za najem, ko lastnik rabo prenese na drugega. Če stvari še nekoliko podrobneje osvetlimo, lahko rečemo, da je naše razumevanje pojma nepremičnina preprosto in enostavno že vsaj 20 let in več. Če pa nepremičnini damo še omenjeni sveženj pravic, vezanih na uživanje koristi, se stvari nemalokrat resno zapletejo. Velikokrat odpove že teorija, da prakse sploh ne omenjamo.

## **O naravi vrednosti pravic na nepremičninah**

Kaj je vrednost premoženja? To je relativna lastnost vsakega premoženja, ne njegova cena. Vrednost je ocena potencialne cene na trgu. V realnem življenju sta lahko enaki, cena in vrednost nepremičnine, recimo lokala, ni pa to nujno. Tudi ni nujno stroškovna vrednost enaka tržni. Prva je izraz produkcijskih stroškov, druga pa tržne koristnosti lokala. Izraz cene je naša zaznava, je naše videnje prihodnosti, denarne ali nederarne koristi v povezavi z lokalom. Vrednost je tržna samo, če pravico lahko prodamo, zamenjamo, v celoti ali delno. Za vrednost je ključna koristnost nepremičnine, za tržno vrednost pa splošna tržna koristnost. Na to poleg fizičnega stanja nepremičnine najbolj vplivajo ekonomski in okoljski dejavniki ter kreatorji vrednosti.

Poudariti je treba, da na vrednost nepremičnine pogosto pomembno vpliva država s svojimi predpisi. Vzemimo primer zemljišča s pravico do vodnega vira, ki je kot pravica del zemljišča in se ne more izločiti. Država lahko vpliva na vrednost tega zemljišča z vodnim virom. Vedno proučimo pogodbeno določila in povezano zakonodajo. Zaradi lažje predstave povejmo, da je na primer star in fizično povsem dotrajan vodni mlin v odmaknjeni grapi nepremičnina, ki je skozi zdajšnjo logiko stroškovnega merjenja brez vrednosti. Kupec pa bo za mlin vseeno plačal 5000 evrov. Iz primera vidimo, da je ocenjevanje vrednosti v številnih primerih postalo zahtevno, zapleteno, saj od izvajalca zahteva poznavanje delovanja, poslovno funkcioniranje premoženja in poznavanje možnih tržnih ravnanj potencialnega kupca. Že davno so ozka teoretična, tehnično ali ekonomsko usmerjena znanja žal premalo, pa če si to priznamo ali ne. Manjšinski, 20-odstotni delež v lastništvu lokala je povsem nepremičninski problem, prav tako udeležba lastnika pri dobičku lokala. Njegova vrednost na kvadratni meter ni enaka kot pri 80-odstotnem deležu. Ob tem dodajmo še, da se nemalokrat v stroki ocenjevanja vrednosti sliši pripombe, češ od kod pa zdaj to. Da smo bolj jasni: to, da smo 30 let in več delali tako, kot smo, še ne pomeni, da smo delali prav in prave stvari.

## **Razumevanje lastništva**

Lastništvo ima različno vrednost, je bodisi popolno bodisi delno. Največkrat smo do zdaj ocenjevali 100-odstotno, imenovano tudi absolutno ali polno lastništvo. Pri tem vedno proučimo njegovo zgodovino in naravo upravičenj kot možno prihodnje lastništvo. Vrednost lokala ustvarja prihodnje, ne zgodovinsko lastništvo. Vrednostno deležev lastništva lokala nikoli ne seštevamo, bistvo trgovanja je menjava pravic, in ne fizičnih sredstev. Za ocenjevalno stroko to poudarjanje pravic in njihovih vrednosti, ki jih seveda naplavlja realno življenje, ni nič kaj prijetno, saj pogosto povzroča zelo resne probleme. Vse nas še vedno spremlja zgodovina, pojmovanje in miselnost o objektivnih vrednostih, ki je vpeta praktično v vse pore našega življenja – od domačega okolja do gospodarskih in javnih ustanov. Da spomnimo, objektivna vrednost temelji na logiki, da je ključna določljivka tržne vrednosti nepremičnine strošek gradnje. In to je zelo resno kompleksno vprašanje. Pogosto napačne ocene vrednosti, tudi vsebinsko zgrešena taka in drugačna mnenja, so odraz tega stanja, nemalokrat z neprijetnimi posledicami in brez kritične strokovne zaznave. Enostavno nas je v številnih primerih življenje prehitelo. V tej razlagi je dano veliko odgovorov za »čudne« vrednosti in ravnanja, ki se pojavljajo na našem trgu brez vzročnega pojasnila.

## **Ključna izhodišča pri oceni**

Obstajajo trije načini, s katerimi izmerimo vrednost pravice na nepremičnini, izbira pa je odvisna od razvitosti trga, kakovosti podatkov in vrste nepremičnine oz. pravice. Ni predpisana, izvedbe so različne. Vendar smo na koncu ljudje s takimi in drugačnimi izkušnjami in znanji, ki v te formule in modele prelivamo vsebine. Tega ne nadomesti noben standard ali predpis. Če se zdaj še podrobneje usmerimo v ocenjevalna izhodišča, ponovimo še nekaj o fizičnih in finančnih pravicah. Pred tem še poudarimo, da vsak poseg v sveženj pravic na nepremičnini pomeni verjetno zmanjšanje vrednosti. Poseg v pravice je poseg v vrednost, a ostanimo pri domači, bolj razumljivi ekonomiki. Če še enkrat preprosto povemo: ko delimo lokal kot objekt, pridemo do fizičnih pravic, ko pa delimo vire financiranja, pridemo do finančnih pravic. To pomeni, da imamo v zelo enostavni delitvi pravice lahko opravka z deleži v lastniškem kapitalu (lastni viri, s katerimi smo financirali na primer lokal), deleži na objektu in zemljišču ter z udeležbo na koristi iz poslovanja lokala. To je nepremičninski problem. Če ponazorimo s primeri pravic, poudarjeno na fizičnem premoženju, je to: lastništvo vodnega vira na zemljišču, lastništvo gramoza v kamnolomu, lastništvo nasada jablan, lastništvo hotela ... Vse to so nepremičninske pravice, neopredmetene koristi.

Na drugi strani finančne pravice izvirajo iz delitve virov, pogoste so hipoteka, opcije in podobno. Ocenjevalna izhodišča so pri oceni vrednosti pravic na nepremičninah ključna; znani morajo biti predmet ocene vrednosti, namen, ocenjevalna podlaga, identifikacija lastništva, vrsta vrednosti in, jasno, za koga ocenjujemo. Zapisana morajo biti uvodoma, na prvih straneh, jasno in uporabniku razumljivo. Seveda jim mora slediti ustrezna vsebina, sicer so samozadostna.

## **Namesto zaključka**

Vrednost pravicam na nepremičnini dajejo želje in potrebe ljudi, ki pa so raznovrstne. Nepremičnine, pravice

in njihove vrednosti niso več preproste premoženjske zgodbe, saj se vse pogosteje pojavlja tudi večlastništvo. Vrednotenje interesov na nepremičninah je postalo vse težje, vprašanja okrog pravic lastnikov pa zaradi zahtevnosti in tudi verjetnosti sporov pogosto zelo zapletena. Če to povežemo še z vprašanjem našega zgodovinskega razumevanja statičnosti vrednosti, je problem še večji. Rešitev oziroma strokovnih izvedb ni mogoče predpisovati, saj gre pogosto za zelo zahtevne, tudi edinstvene primere. Take razmere pa zahtevajo ustrezen, drugačen odziv, zlasti v širitev potrebnih znanj o vrednosti premoženja. Vsekakor velja, da je uporabnik nepremičnine pozoren na pravilno pripoznavo in praktično razumevanje pojmov, povezanih z izhodišči ocenjevanja vrednosti, da je pozoren na nepremičnino kot fizično sredstvo, na nepremičninske pravice v povezavi z lastništvom, na upoštevanje in pravilno preučitev moči deleža na nepremičnini in na ločevanje pojmov strošek in vrednost nepremičnine. Med zadnjima ni vsebinskega enačaja. Vrednost (cena) nepremičnine (zemljišča, hotela, garsonjere ipd.) je rezultat tržne pripoznave, strošek izdelave pa rezultat proizvodnje, torej ni tržna kategorija. Povedano enako velja za ocene vrednosti, razna izvedenska mnenja, izračune odškodnin in podobne izdelke, pri katerih se izrekamo o ceni oziroma vrednosti premoženja.

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