

## **Delne pravice na nepremičninah**

Tokrat bomo v prispevku pisali o delnih pravicah na nepremičninah, ki jim pogosto pravimo tudi delni interesi, o njihovi vrednosti in nekaterih težavah v praksi. Vrednost nepremičnine ali premoženja na splošno je vedno pomembno odvisna od tega, ali pri tem mislimo samo na fizično nepremičnino ali tudi na pravice, ki so povezane z njo in so lahko popolne ali delne. Vrednost pravicam na nepremičninah dajejo želje in potrebe ljudi, te pa so raznovrstne.

Nepremičnine in njihove vrednosti pogosto niso več preproste premoženjske zgodbe, saj je vse pogostejše tudi večlastništvo, fizično, finančno ali kombinirano. Za to je potrebna zadostna strokovna širina in pravilno razumevanje. Tega se lahko naučimo, ni pa nujno, da tudi razumemo. V povezavi z našim prevladujočim, zgodovinskim razumevanjem statičnosti vrednosti v družbi je problem še večji. To bomo videli tudi na prikazanih primerih. Verjetno bo za ta premik potrebna generacija.

## **Razumevanje delnih pravic na nepremičninah**

Nepremičnine nas v življenju ves čas tako ali drugače spremljajo. Koncept nepremičninskih pravic pogosto imenujemo tudi metodo svežnja pravic ali, kot radi rečemo v prisposobi, da gre za butaro palic, od katerih je vsaka ena pravica. Pravico si lahko predstavljamo tudi kot krog, pri čemer poln krog pomeni polne pravice za lastnika, deljen krog pa delne. Vsaka pravica ima svojo parcialno zgodbo v pogledu tveganja in vrednosti, v katero se moramo poglobiti.

Z vidika merjenja vrednosti je najenostavneje, da je krog poln, a v življenju zelo pogosto ni. Če to ponazorimo s primerom restavracije: lastnik je lahko eden ali pa jih je več. Te delne pravice navadno spremljajo različna tveganja in tudi vrednosti. To je osnovna, izhodiščna logika. Pri tem si za lažjo predstavo zamislimo trgovino, kmečko hišo ali igrišče za golf. Na to se navezujejo delne pravice, npr. 20-odstotno lastništvo trgovine, 15-odstotna pravica na dobičku iz poslovanja trgovine, 100-odstotno lastništvo zemljišča pri trgovini, 10-odstotno lastništvo zemljišča na igrišču za golf ali denimo dosmrtna pravica užitka na delu kmečke hiše. Vse to so nepremičninski problemi.

## **Vrednost delne pravice**

Delne pravice zajemajo finančne zahtevke do nepremičnin, omejitve, vezane na čas posedovanja nepremičnin, in omejitve, vezane na uporabo nepremičnine. Vsaka od omejitev, odvisno od primera uporabe, vpliva na vrednost nepremičnine oz. pravice. Pomembno je razumevanje načela prispevka sestavine k vrednosti. Vedno moramo pogledati celoto in šele nato presoјamo umeščenost delne pravice vanjo. Če pa to želimo, moramo pravilno razumeti fizično, pravno in ekonomsko vsebino problema. Brez tega ne gre. Razlika utegne biti velika, odvisno od primera. Zahtevni in zamotani primeri pri nepremičninah lahko povzročajo težave. Za vrednotenje delnih pravic je treba upoštevati vse elemente, vključno s finančnimi zahtevki do nepremičnin, upoštevati čas trajanja in pravice do uporabe. Kot lastniki in še bolj izvajalci ocenjevanj moramo vedeti, da lahko vsaka omejitev ali dogovor v zvezi z nepremičnino vpliva na vrednost. S tem se izognemo pogosto tudi različnim teoretičnim modelom izračunavanja vrednosti delnih pravic, ki jih je razvitejši svet že zdavnaj prerasel.

## Praktična primera

Najprej si bomo pogledali primer gostišča, ki je sicer časovno že kar odmaknjen, vendar vsebinsko aktualen. Čas ga ni prerasel. Dokončno je gostišče kot premoženjska zgodba zašlo v krizo, ko je bilo oddano v najem. Pri tem se ne spuščamo v pravni del obravnave tega primera, ampak predvsem sledimo vrednosti, ki je sicer pomembno vplivala na končno odločitev v tem sporu. Gostišče z razgibano zgodovino in v lepem naravnem okolju ni imelo sreče z lastniki, še manj pa z izvedenci in njihovimi izdelki.

Izvirni problem končne napačne odločitve v nastalem sporu je bil v najemni pogodbi. Ta je bila sestavljena površno, predvsem pa napačno vsebinsko opredeljena v pogledu razumevanja vrednosti in višine najemnine. Formalno s pogodbo verjetno ni bilo nič narobe. Med najemom ni nihče nadziral, kaj počneta najemnika, na koncu najemnega obdobja pa je nastal spor zaradi vlaganj najemnikov. Izdelanih je bilo več izvedenskih mnenj in ocen vrednosti, ki pa so žal v delu povsem zgrešili bistvo problema. Več kot očitno je šlo za napačno ali najmanj dvomljivo strokovno izvedbo. Vsako vlaganje v objekt še ne pomeni tudi povečanja njegove vrednosti. V tem primeru je bilo celo nasprotno, saj so vlaganja zmanjšala vrednost gostišča. V ozadju je bilo nerazumevanje koncepta vrednosti, cene in stroška, za nerazumevanje osnovne investicijske logike in prispevka sestavine k vrednosti. Končni rezultat je bil, da sta najemnika dobila časovno obogateno povrnjena vsa vlaganja, realno pa se je vrednost gostišča zmanjšala. Če poenostavimo: primer je še danes zelo aktualen, a o njem se večinoma ne govori, kar je razumljivo v interesu vseh deležnikov tega primera in še zlasti obeh najemnikov, ki sta si priskrbela dolgoročno finančno podlago. In to povsem neupravičeno v celoti ali najmanj v večjem delu zneska. Zgodba kot negativni primer prakse je lahko praktično učno gradivo za vse profile izobrazbe, ki so nastopali.

Pri drugem, tujem primeru pa gre za dosmrtno pravico užitka. Na prvi pogled enostaven, vsebinsko pa kar zahteven primer. Tudi s takimi se je mogoče srečati. Prakse v povezavi z vrednostjo teh delnih pravic je manj. Gre za večplastni pogled na delno pravico rabe premoženja – v tem primeru garsonjere v starem mestnem jedru večjega mesta. Kot bivalna enota je zelo pogosta, saj je tržnost takih enot visoka. V njej biva 69-letna teta z dosmrtno pravico užitka; to pomeni, da lahko uporablja to garsonjero do smrti. Potem njen sorodnik, namestni dedič, postane edini lastnik.

Poglejmo vrednost tega premoženja. Tržna vrednost garsonjere v taki rabi je razdeljena med dve osebi: prva (teta) ima pravico uporabe za čas življenja, druga (njen sorodnik) pa to pravico dobi po najemnikovi smrti. Tako lahko dosmrtni najemnik in namestni dedič svoj interes oz. delno pravico 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 tržna 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 garsonjere. Če poenostavimo: vrednost take garsonjere – z vidika rabe – je sestavljena iz vrednosti tržne rabe, vrednosti dosmrtnne pravice in vrednosti preostanka na koncu njene življenjske dobe. V tem primeru gre za precej zapleten vsebinski primer na enostavni nepremičnini, z različnimi ocenjevalnimi podlagami in tveganji.

**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