

Pozemok nie je všetko, ale investovať doň sa vždy oplatí



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 02.03.2009

Uplynulé diskusné stretnutie internetového časopisu Stavebné fórum.sk nazvané [Kúpa stavebného pozemku - bezpečná investícia v období neistoty](#) vo viacerých ohľadoch prekročilo vytýčený tematický rámec a hojným výskytom styčných bodov medzi profesiami aktívnych rečníkov vytvorilo názornú interdisciplinárnu platformu. Nemaľým dielom sa o to pričínal moderátor Jozef Foltýn z firmy ProFiCon, ktorý priebeh celého podujatia v časti prezentačnej aj diskusnej brilantne usmerňoval, fakticky dopĺňal, ba neraz narazil na myšlienkový súvis tam, kde zdanlivo nebol.

Preveriť históriu prevodu práv

Právny audit - to je podľa advokátky Sone Hankovej z firmy Salans Europe LLP prvý úkon, ktorý by mal predchádzať kúpe pozemku. Čo všetko treba skontrolovať? Spôsob získania, platnosť nadobúdacích titulov, dodržanie predkupných práv, možnosť prístupu (buď z komunikácie alebo cez priľahlé pozemky zriadením vecného bremena), reštitúcie či prípadné revízie územných plánov v lokalite. Z katastra sa nedá vyčítať všetko - napríklad prevod z minulosti medzi spriaznenými osobami. Ak je preukázaný nedostatočne, vlastníctvo sa stáva sporné a tomu, kto kúpil zle, neostáva iné len domáhať sa náhrady škody u domnelého vlastníka. Pri veľmi nízkej cene nebude podľa Hankovej od veci zistiť si, či predávajúci nie je vo finančných ťažkostiach či nebudaj v úpadku. Úlohou investora je zas overiť si, či stavia na pozemku, ku ktorému má vlastnícky titul.

Pozor, tento pozemok nekupuj! - aj takýto účel môže podľa Marty Koprdovej z Úradu geodézie, kartografie a katastra SR splniť poznámka o začatí verejnej dražby, výkonu záložného práva či žaloby na súd o neplatnosť vlastníckeho práva. Podľa nej si treba aspoň 10 rokov dozadu preveriť históriu prevodu práv, teda či nadobúdacie právo na súčasného vlastníka prebehlo správne. Preto sa rozširuje okruh poznámok, ktoré majú záujemcu varovať pred skutočnosťou obmedzujúcou jeho právo nakladať s pozemkom. Kataster nehnuteľností je najväčší štátny operačný systém evidencie nehnuteľností. Obsahuje ich súpis, geometrické určenie a popis práv (vlastníckych, nájomných, záložných, správnych, predkupných), ktoré sa na ne vzťahujú. Na práci katastrálneho úradu Koprdová vyzdvihla zásadu verejnosti (s výnimkou zbierky listín, kam je prístup až na vlastníka obmedzený), hodnovernosti (údaje sú hodnoverné, pokiaľ sa nepreukáže inak), voľnosti (návrh na vklad je konanie prísne návrhové, kataster nemôže konať sám) a priority (návrhy sa riešia v poradí, v akom boli doručené).

Dlhodobo zhodnocovaná komodita

Tých, čo si doteraz mysleli, že odhad ceny konkrétneho pozemku je jednoduchá záležitosť, vyviedol z omylu riaditeľ Ústavu stavebnej ekonomiky Juraj Nagy. Ako upozornil, znalecký posudok nestanovuje cenu, ale všeobecnú hodnotu. V odpovedi na vlastnú otázku, prečo ceny pozemkov klesajú z vrcholu 30-tisíc na Slavíne až po 2 500 v Malinove, ozrejmil metodiku jej určenia porovnávacou, výnosovou a metódou polohovej diferenciácie. „Všeobecná hodnota nehnuteľnosti sa nepočíta, ale určuje,“ zdôraznil Nagy a dodal, že použitie matematického vzorca $VŠHPOZ = M$ (výmera v m²) x VŠHMJ (jednotková východisková hodnota) - je iba pomocný nástroj. A čo robí znalca znalcom? Schopnosť sledovať špecifiká miestneho trhu, územný plán, pohyby strategických investorov, vývoj stavebných technológií a ich aplikáciu v praxi, bankový sektor, záujmy štátu a celý rad ďalších faktorov.

Na otázku, či je pozemok správnou investíciou, odpovedal Michal Roth (Lexus) kladne. A hneď to aj zdôvodnil: ide o komoditu v obmedzenom množstve, ktorej ceny pre čoraz nižšiu ponuku na trhu dlhodobo porastú. No keďže sa rýchle zhodnotenie u pozemku neočakáva, nemôže ísť o investíciu špekulatívnu. Ako pripomenul, vývoj cien pozemkov vykazuje celkovo väčšiu stabilitu ako u bytov. Výstavbu rodinných domov v Bratislave brzdí slabý výber dnes už zväčša vypredaných samostatných pozemkov s vhodnou infraštruktúrou a dostupnosťou. Na poznámku moderátora, že Kitsee bolo dobyté alebo - ako doslova povedal - „anektované“ Slováckmi, reagoval Roth názorom, že kupovanie nehnuteľností v Rakúsku je módnym trendom a pozitívum v podobe nízkych cien nevyváža negatíva ako iné kultúrne prostredie či pretrvávajúce predsudky voči Východoeurópanom.



Priestor bez komplexity klesá na cene

V krízovom období nadišiel čas na „upratanie si vo firme“, ktoré sa nezaobíde bez identifikácie kľúčových ľudí a prehodnotenia portfólia klientov. Takýto chvíľami až mrazivo pôsobiaci návod ponúkla riaditeľka architektonického ateliéru Siebert + Talaš Zuzana Kalmanová. „Možno práve teraz, keď niektorí zahraniční investori už Slovensko zo svojich zámerov vyčiarli, naberá otázka, či neosloviť verejný sektor, na

aktuálnosti,“ podotkla. Architekt Roman Talaš poukázal na odlišné poslanie architekta, ktorý je tu na to, aby sa pozeral 10 rokov dopredu. Profesne ho vníma ako konzultanta pre tých, čo chcú kupovať stavebný pozemok, no nevedia, čo a v akom objeme na ňom stavať. Na to však potrebuje spoľahlivé a presné informácie. V tejto súvislosti vyzval obce, aby sa prioritne venovali územným plánom. Nekonečnými prietahmi investori prichádzajú o peniaze a lokality ostávajú nezurbanizované.

Pokiaľ nie je zabezpečená komplexita priestoru, jeho hodnota výrazne klesá - tento Talašov výrok by sa mohol považovať za jedno z najvýznamnejších myšlienkových vyústení diskusného stretnutia. K jeho vysloveniu ho inšpirovala otázka z pléna, čo by za rovnakú cenu uprednostnil: trojizbový byt v širšom centre alebo rodinný dom s pozemkom v Rovinke. A nebol jediný, kto sa priklonil k prvej možnosti. „Silný motív na spätné zakotvenie v meste býva zistenie matky, že jej pozícia sa degradovala na taxikárku vlastných detí,“ doplnil moderátor Jozef Foltýn spoločnú úvahu o príčinách masívneho exodu Bratislavčanov do satelitných vidieckych mestečiek a ich terajšej „repatriácie“. Takže konštatovanie, že pozemok nie je všetko, nemusí byť nakoniec nepravdivé.

Na fundamentálnu otázku diskusie, či investícia do stavebného pozemku znamená správe rozhodnutie práve v neistých časoch, vtipne poznamenal: „Ak sa obklopite dobrým architektom, bankárom, realitným poradcom a aj katastrálny úrad si splní všetky povinnosti, tak sa kúpa pozemku stane pre vás z dlhodobého hľadiska veľmi dobrou investíciou.“ Navrhuje však prísne rozlišovať krízu hospodársku a krízu finančnú, ktorá ju vyvolala. „Ani najväčší umelec nevie, ako hlboko klesneme a ako dlho bude trvať. Celé trhové hospodárstvo je iba psychológia. Davová psychóza vypukla z očakávania toho, čo príde. Každý sa brzdí v konzume, v investíciách. Čím menej budeme konzumovať, tým viac tú krízu prehĺbime,“ uzavrel Foltýn.

Ilustračné foto - Siebert + Talaš a redakcia

02.03.2009 09:05, SF / Juraj Pokorný