



Kako iz nezazidljive parcele »narediti« zazidljivo? 🔒

🕒 08.10.2020 | 13:41

Čas branja: 7 min

Preverili smo, ali se splača kupiti nezazidljivo zemljišče, ki je tudi do stokrat cenejše od zazidljivega, in poskusiti iz njega narediti zazidljivega. Kako verjeten je uspeh takšnih špekulacij? Kaj pa, če ne uspe? Andrej je zavihal rokave in se lotil dolgoletnega projekta.

V mestu, ki je nekaj deset kilometrov oddaljeno od Ljubljane, je Andrej našel večjo parcelo oziroma kmetijsko zemljišče. V zemljišču je zaradi bližine ceste in dobrih povezav videl možnost, da bi na njem zraslo nakupovalno središče.

Z lastnikom zemljišča sta se dogovorila, da bosta podpisala pogodbo za prodajo, a šele ko bo parcela postala zazidljiva. Celotno tveganje, da parcela ostane nezazidljiva, je nase prevzel Andrej, prodajalec pa je v zameno privolil v ceno, ki je nižja od tržne za zazidljive parcele. Cena kvadratnega metra nezazidljivega zemljišča se v tistem predelu

giba okoli 1,2 evra, zazidljiva je osemdesetkrat dražja, okrog 100 evrov na kvadratni meter. Dogovorila sta se, da bo Andrej poskrbel za vse potrebne korake in postopke za spremembo namembnosti, v zameno pa dobil kvadratni meter po ceni 80 evrov. Najprej sta z lastnikom zemljišča sklenila prodajno predpogodbo, po kateri je Andrej plačal lastniku zemljišča 10-odstotno aro, 32 tisoč evrov, razliko kupnine, 288 tisoč evrov, pa bo Andrej plačal lastniku zemljišča ob izpolnitvi glavnega pogoja – to je sprememba namembnosti zemljišča v zazidljivo. Za štiri tisoč kvadratnih metrov kmetijskega zemljišča bo Andrej odštél 320 namesto 400 tisoč evrov, kolikor bi bila sicer vredna zazidljiva parcela na tem območju.

Če bi prodajalec prodal nezazidljivo parcelo, bi zanjo dobil pičlih 4.800 evrov. Zdelo se je kot dogovor, pri katerem zmagajo vsi. Andrej je načrtoval, da bo celoten postopek končan v dveh letih. A ni šlo vse gladko. Zapletlo se je pri postopkih. Ti zahtevajo ogromno časa, potreboval je tudi pomoč pravnika, predvsem pa vztrajnost. »Držal sem se rokov, vložil vse potrebne vloge, a na koncu nič ne gre po načrtih,« pravi Andrej, ki zdaj, po dobrih štirih letih, končno zaključuje projekt. »Vanj sem v zadnjih letih vložil ogromno svojega časa in denarja in nočem si niti predstavljati, kakšen minus bi pridelal, če mi na koncu ne bi uspelo,« je povedal Andrej, ki je vidno zadovoljen z zaslužkom. Kakšen je sploh postopek?

»Držal sem se rokov, vložil vse potrebne vloge, a na koncu nič ne gre po načrtih,« pravi Andrej, ki zdaj, po dobrih štirih letih, končno zaključuje projekt.

Kako nezazidljivo zemljišče postane zazidljivo

Prvi korak pri spreminjanju je, da na občini, v kateri je parcela, preverite, v kakšnem časovnem okviru namerava občina pripraviti nov občinski prostorski načrt oziroma spreminjati ali dopolnjevati

veljavnega, razlaga **Roman Prskalo** iz nepremičninske družbe **Metropola IN**. Pravila, kako pogosto občine pripravljajo nove občinske prostorske načrte, ni. Nekatere že takoj, ko zaključijo enega, odprejo poziv za zbiranje pobud za naslednjega, druge pripravljajo nove le vsakih nekaj let. »Največkrat je že po prvem sestanku s pristojnimi na občini jasno, za katero zemljišče obstajajo možnosti in mu bo verjetno možno spremeniti namensko rabo ter za katera zemljišča nima smisla niti poskušati,« pravi Roman Prskalo.

Če imate realne možnosti, da vam uspe, morate oddati vlogo za spremembo namenske rabe zemljišča na posebnem obrazcu in v času, ko je objavljen termin zbiranja vlog. Za to boste morali odšteti od 50 do 300 evrov. Če občina pobudo oceni kot ustrezno glede na prostorski razvoj občine in urbanistični vidik ob upoštevanju varstvenih in varovalnih območij, jo uvrsti v nadaljnje faze postopka priprave občinskega prostorskega načrta, pojasnjuje Roman Prskalo. V nadaljnjih postopkih morajo svoje mnenje izdati nosilci urejanja prostora, kar pomeni, da so v postopek odločanja vključena tudi vsa pristojna ministrstva. V tej fazi lahko pobuda v času usklajevanja tudi izpade iz postopka oziroma se do določene mere spremeni. Na občini Grosuplje so denimo občinski prostorski načrt sprejeli v letu 2019, vloge zanj pa so sprejemali od novembra 2012 do januarja 2013. Torej so lastniki zemljišč, ki so oddali vlogo za spremembo



"Največkrat je že po prvem sestanku s pristojnimi na občini jasno, za katero zemljišče obstajajo možnosti in mu bo verjetno možno spremeniti namensko rabo ter za katera zemljišča nima smisla niti poskušati," pravi Roman Prskalo.

namembnosti, na to čakali kar šest let! V obdobju sprejemanja vlog so prejeli okrog 400 pobud za 500 lokacij. Na koncu so v okviru občinskega prostorskega načrta na občini Grosuplje ugodili približno polovici vseh vlog.

»Pri tem je treba poudariti, da smo kot občina na začetku postopka v skladu s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora ugotovili, da približno četrtnina vlog ni primerna za nadaljnjo obravnavo,« razlaga župan občine **Peter Verlič**. V občini Trebnje je zadnja sprememba občinskega prostorskega načrta trajala le dve leti, toda postopek se s sprejetjem zakona o urejanju prostora zelo podaljšuje in se ne bo dal izpeljati hitreje kot v petih ali šestih letih, opozarjajo.

Razlika v ceni je očitna, a prodajalci se zavedajo potenciala

Cene nezazidljivih zemljišč so od enega do dveh evrov za kvadratni meter, odvisno od lokacije zemljišča. Cene zazidljivih zemljišč pa se gibljejo od 50 evrov za kvadratni meter na manj zanimivih lokacijah pa tudi do 200 na boljših lokacijah v mestih, ponekod v glavnem mestu in na Obali pa še več, pojasnjuje Roman Prskalo. »Razlika glede na vložek je na slabših lokacijah lahko 50-kratnik, na boljših pa seže vse do stokratnika vrednosti nezazidljive parcele.« Toda pozor, nezazidljiva zemljišča, pri katerih se že vnaprej ve oziroma je velika verjetnost, da bi lahko postala zazidljiva, dosegajo tudi precej višje prodajne cene. Na nepremičninskem portalu nepremicnine.net smo pregledali ponudbo nezazidljivih zemljišč v Ljubljani in njeni okolici. Prodajalci tistih, ki bi lahko postala zazidljiva, se tega zavedajo in to poudarjajo v oglasih. Prepoznali jih boste po besednih zvezah čudovita parcela, neposredno poleg zazidljivih zemljišč, odlična dostopnost, včasih tudi napišejo možnost oddaje vloge za spremembo namembnosti, glavno merilo pa je cena. Našli smo nezazidljivo kmetijsko zemljišče, veliko skoraj 5.500 kvadratnih metrov, ravna parcela ob asfaltni cesti Ljubljana–Vrhnika, ki se prodaja kar za 55 evrov na kvadratni meter. Za dober biznis, pri katerem bi kupili nezazidljivo parcelo za evro ali dva, kolikor je trenutna tržna cena nezazidljivih zemljišč, potem pa na njej gradili, boste morali biti že skoraj vizionar in gledati v prihodnost več desetletij.

Cene nezazidljivih zemljišč so od enega do dveh evrov na kvadratni meter, odvisno od lokacije zemljišča, pojasnjuje Roman Prskalo.

Prav lahko se zgodi, da ne uspe

Zanimiva za takšne podvige so zemljišča v urbanih naseljih oziroma na robu naselij, ki niso v nekih varstvenih ali varovanih območjih, jih je možno komunalno opremiti in prek katerih ne poteka oziroma ni predviden potek javne komunalne infrastrukture, razlaga Prskalo. Kmetijska zemljišča prve kategorije je izjemno težko prekvalificirati v zazidljiva, zlasti če gre za ravna nižinska zemljišča, smo zasledili.

Kupci nezazidljivih zemljišč, ki lahko postanejo zazidljiva, so večinoma investitorji – pravne osebe, ki na določeni lokaciji zaradi poslovnih razlogov želijo postaviti svoj poslovni objekt, razlaga Roman Prskalo. »Trgovsko-storitveni objekti morajo biti na vidnih, frekventnih lokacijah ob prometnih cestah, proizvodni objekti v zato predvidenih poslovnih conah zaradi morebitnih vplivov na okolje.« Zelo pomembni so ustreznost dostopa, bližina avtocestnih izvozov, tudi velikost parcele za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest.

Takšne špekulacije z nakupi pri fizičnih osebah niso ravno pogoste, pravijo nepremičninski strokovnjaki. Postopki so izredno dolgotrajni in se lahko hitro zavlečejo, končni uspeh pa je zelo pogosto vprašljiv, pravi **Zarja B. Mavec** iz nepremičninske agencije **Inalbea**, ki je del skupine Keller Williams. »Kupec se mora zavedati, da lahko mineta tudi dve desetletji, preden bo začel graditi, zaradi česar številni že pred začetkom obupajo,« pove.

Poglejmo primer Ljubljane. Naše glavno mesto se širi na zunanjih robovih, denimo Brod, Tacen, Pržan, tudi Bizovik, in nezazidljive parcele na teh območjih so zanimive, saj lahko postanejo zazidljive. Odgovor na vprašanje, kdaj, je zelo nejasen. »Poznam kar nekaj lastnikov parcel na teh območjih, ki že več kot desetletje čakajo, da bi njihove parcele postale zazidljive,« razlaga Zarja B. Mavec. Prav lahko se tudi zgodi, da sprememba namembnosti ne uspe in vaš košček zemlje za vedno ostane nezazidljiv.

»Pogosto se zgodi, da kupec od lastnika odkupi kmetijsko zemljišče in šele nato izpelje predpisan postopek na upravni enoti ter pridobi odločbo za odobritev pravnega posla, potem pa se izkaže, da sprememba namembnosti v zazidljivo zemljišče ni možna,« opozarja Prskalo. Slišali smo za primere, ko so se postopki zavlekli za 12 let, tako da so lastniki vmes že zdavnaj obupali in začeli graditi nekje drugje. Tisti, ki se odločajo za nakupe takšnih parcel, navadno načrtujejo gradnjo hiše nekoč v bolj oddaljeni prihodnosti ali pa kupijo takšno parcelo kot investicijo.

Je takšna investicija sploh smiselna?

Imate nekaj tisočakov, ki bi jih radi investirali v nezazidljivo zemljišče, ki vam morda lahko prinese dobre donose, morda pa ne? Investicija je smiselna že zato,



Foto: Aleš Beno

»Kupec se mora zavedati, da lahko mineta tudi dve desetletji, preden bo začel graditi, zaradi česar številni še pred začetkom obupajo,« pove Zarja B. Mavec iz nepremičninske agencije Inalbea, ki je del skupine Keller Williams.

ker obstaja potencial za zaslužek, a pomembno se je zavedati značilnosti take investicije, saj gre za zelo dolgoročno naložbo (od 10 do 30 let) z majhno možnostjo uspeha, ki je tudi nelikvidna, saj jo bo težko prodati, če zemlja ne bo postala zazidljiva, opozarja finančni svetovalec Nikola Maljković. »Zato je priporočljivo takšni naložbi nameniti manjši del prostih sredstev.« Podobno kot pri vsaki naložbi pa je treba vedno opraviti temeljito analizo o možnih spremembah prostorskega načrta in seveda upoštevati zlato pravilo nepremičninskega sveta: lokacija, lokacija, lokacija, še opozarja.

Nakup »na slepo« bo možnost za uspeh še dodatno zmanjšal. Na drugi strani pa so lahko donosi velikanski, še dodaja Maljković. »Podobno kot pri nakupu loterijske srečke, kjer je možnost uspeha sicer zelo majhna, ampak obljublja velikanske donose.«



Foto: Matej Kastelic

Takšni naložbi je priporočljivo nameniti manjši del prostih sredstev, opozarja finančni svetovalec Nikola Maljković.