

Lokacija ključno vpliva na vrednost nepremičnin

Lokacija, lokacija in še enkrat lokacija. Takšen je odgovor večine nepremičninskih agentov, ko jih vprašamo, kaj je pomembno pri nepremičnini. Velikokrat imamo vtis, da je na dobri lokaciji vredna več. To pa ne drži vedno. Med dobro in slabo lokacijo je vrednostna razlika v koristnosti, izražena na kvadratni meter zemljišča ali koristne površine objekta. Vendar so največje težave v praksi pogosto v podrobnostih. Preveč enostavno bi bilo, da bi kar tako preprosto sejali »vedenja«, da lokacija rešuje vse ali vsaj večino stvari. Dovolite, da odstremo nekaj stvari, ki pogosto meglijo pravo sliko.

Tuji strokovnjaki pogosto pišejo, da je pri nepremičnini na prvem, drugem in tretjem mestu lokacija. Vzbuja pozornost in zanimanje. Seveda je ta pojem širok, vsebinsko povsem različen od vrste nepremičnine. Vsaka nepremičnina ima svoje značilne lokacijske vplivne dejavnike. Lahko rečemo tudi, da je lokacija nekakšen mikrotrg, kjer gre za skupino komplementarnih uporab zemljišč z naravnimi dobrinami. Za razumevanje in pravilno merjenje vrednosti sta nujna poznavanje trga ter pravilno razumevanje segmentacije in lokalizacije trga ter kreatorjev in dejavnikov, ki vplivajo na vrednost. Zemljišče kot osrednja dobrina lokacije ni avtomatizem razlike med skupno prodajno ceno in vrednostjo objekta. Štiri povsem enaka stanovanja z enako stroškovno vrednostjo imajo v različnih krajih povsem različno tržno vrednost. Ali denimo 50 let staro stanovanje v Ljubljani je vredno več kot deset let staro na obrobju mesta. Tudi vrednost zemljišč je tesno povezana z ekonomskimi razmerami v regijah. To kaže že enostavna primerjava plač. Zakaj? Laičen odgovor je lokacija, za kaj več pa se je treba spustiti v vsebinsko ozadje. Za nepremičnine (tako zemljišča kot objekte) je dolgo veljalo, da tu ne poznamo dobrega imena. To je bilo rezervirano za nakupno-prodajne posle podjetij. Šele Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) so vsaj formalno prebili led, da je lokacija (ki jo kot kupec kupim in »nesem« s seboj) tipičen primer prenosljivega, nedoločljivega dobrega imena. Dobro ime je dinamična sestavina prodajne cene. Gre za ugodnost, ekonomsko ali osebno, lahko rečemo tudi, da gre za privilegij. Če temu dodamo še dobro ime iz uspešnosti poslovanja nepremičnine, na primer restavracije, potem je verjetnost višje vrednosti velika. Če si priključimo v spomin, vrednost sleherne nepremičnine je v funkciji vplivnih dejavnikov na vrednost (gospodarskih razmer in lokacije) in njenih kreatorjev (koristnosti in razvitosti trga). To pomeni, da se v vsakdanjem življenju vedno odločamo v trikotniku: lokacija, spremenljivke in kreatorji vrednosti. Tudi v primeru omenjenih štirih stanovanj.

Kaj pomeni lokacija

Okolje nima jasno oblikovanih lastninskih pravic. Mnenj o vlogi naravnih dobrin, njihovi vrednosti je več. Tudi načinov merjenja vrednosti. Še najbližje za uporabo v nepremičninski ocenjevalni praksi je metoda potovalnih stroškov. Na tem mestu nas zanima predvsem ekonomski pogled na naravno okolje, torej ekonomska vrednost okolja v obsegu in vsebini, ki je pomembna za prakso ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic. V lokaciji so zajete naravne in druge dobrine, ki same po sebi nimajo finančne vrednosti. V primeru nepremičninskega kompleksa, kamor te dobrine spadajo, pa postanejo tržne. Pričakovanja lastnika (in kupca) lahko ovrednotimo, merila pa so lahko finančna ali nefinančna. Pridobljena pravica iz lastništva stanovanja, na primer opazovati prostrano polje ali hribe, ima tudi svojo ceno. Mi merimo vrednost lastništva nepremičnine in z njo povezane lokacije. V glavi kupca je oblikovan presežek vrednosti, ki sloni na pričakovanih koristnosti. Prav tako daje posebno vrednost zemljišču bližina jezera ali gozda, torej imamo opravka s posebnimi pravicami. Okolje v nekaterih primerih pomeni ljudem več kot »finančna vrednost« nepremičnine.

Okoljski dejavniki kot darilo narave v danih primerih niso na prostem trgu, niso v tržnem mehanizmu – ko pa postanejo del nepremičninskega kompleksa, sooblikujejo vrednosti, prav tako prispevajo k vrednosti kot del naravnega okolja, kjer je umeščeno stanovanje ali hiša. Vse to, lokacijsko premijo in premijo za vrednost prihodnjih koristi iz poslovne aktivnosti, so tržni udeleženci ob določenih pogojih pripravljeni

plačati. Običajno nad izvirno pridobitno vrednostjo določene nepremičnine. Opuščen mlin v odmaknjeni grapi ima za nekega kupca visoko vrednost, prav tako razpadajoč, povsem dotrajan senik v oddaljeni senožeti. Korist torej ni merljiva samo finančno. Poudariti moramo, da je dobra, zelo ugodna lokacija posebna sestavina in je vrednost npr. stanovanjske hiše posebna vrednost. V sestavu nakupne cene hiše je dostikrat udeležena t. i. lokacijska renta, ki se povečuje, bolj ko se bližamo centru mesta ali jezeru.

Merjenje lokacijskih potencialov

Preden podrobneje predstavimo, kako merimo lokacijsko moč, velja obuditi nekaj znanja o nepremičninah. Pri tem mislimo na zemljišče ali izboljšano zemljišče. Nepremičninska pravica je iz dveh delov, in sicer fizičnega sredstva in pravic. Najlažje si je predstavljati, da je to pravica uživanja nepremičnine. Lokacija je izrazito, vendar po vrstah nepremičnin različno povezana z vrednostjo. Za slabo lokacijo pravimo, da ima zaradi nje nepremičnina izgubo oziroma da je lokacijsko zastarana. Pogosto je slišati tak izraz. V svoji zasnovi je na primer naše stanovanje na dobri ali slabi lokaciji v mestu. Razlike so v prometni povezavi, okoljskih vplivih, bližini šole, vrtca, glavnih upravnih in državnih ustanov. Pri slabši lokaciji gre pogosto za slabšo povezanost in večjo razdaljo do ekonomskega okolja. Logika porasta najemnin in cen v odnosu do centra mesta je navadno enaka. Običajno vrednostni izraz te povezave merimo s stroški, kot so stroški porabljenega časa, bencina ali drugi. Vsakdo med nami ima svojo predstavo o tehtanju morebitne nižje cene ob nakupu in bodočega stroška, denimo izgubljenega časa.

Nekatere povezave je zelo težko meriti, lahko jih samo s prodajno ceno, presežnimi stroški ali izgubo najemnine, pa še to je treba argumentirano časovno omejiti, sicer so vrednosti lahko napačne. Prav tako je zahtevno izmeriti vrednost lepega razgleda in spokojnost krajine. Vsekakor pa je za resnejši pristop obravnave lokacije v povezavi z vrednostjo nepremičnine treba poznati lokacijski količnik soseske oz. mikrotрга. Pri tem količniku gre za soočenje predvsem ekonomskih in bivalnih razmer lokacije A s primerjano lokacijo B.

Praksa ocenjevanja vrednosti

Pri ocenjevanju vrednosti lahko pride do številnih zagat. Njihova posledica so napačne vrednosti, ki pa lahko postanejo celo uzakonjeni standard. To pa je nekaj najslabšega, kar se lahko zgodi v stroki. Če gledamo na stvari posledično, je glavni problem razumevanje premoženjskih zgodb. Dostikrat je mnogo preveč poenostavitev in ukvarjanja s stvarmi, ki niti slučajno ne vplivajo na vrednost. Lahko bi rekli, da zaradi dreves ne vidimo gozda. Problem je predvsem pri komercialni rabi nepremičnin, kjer je v prodajno ceno »vgrajena« korist lokacije in posla.

Vedeti moramo, da je lokacija zemljišča pogosto zelo pomembna in primaren dejavnik vrednosti. Dostikrat ocenjevalec nezavedno ocenjuje »lokacijo«, ne pa zemljišča. Pomembno je, v kakšnem razmerju je lokacija s kakšno izboljšavo do okoliškega načina uporabe zemljišč. Če se na primer podjetnik, ki se ukvarja z razvojem zemljišč, zanima za gradnjo skladiščne zmogljivosti, bo izbral lokacijo, ki je lahko dostopna z obvoznico in/ali železniških tirov. Za nekatere vrste uporabe zemljišč, kot so trgovine z različnimi potrebščinami, restavracije s hitro prehrano ali moteli, so zelo pomembni vidljivost s ceste, primeren dostop in parkirišča. Povsem drugače gledamo na lokacijo vikenda, kjer je porazdelitev dejavnikov okolja, ekonomskih in fizičnih, povsem druga.

V ocenjevalni stroki poznamo tri načine merjenja vrednosti nepremičninske pravice. Lokacijsko izgubo koristnosti delimo na tri veje, ki imajo podlago za svoje poimenovanje v vzroku za izgubo, to je: lokacijska izguba vrednosti nepremičnine, okoljska izguba in ekonomska izguba. Večji del izgub je trajnih, možne so tudi redke izjeme. Vsebinsko opazovano gre za izgubo koristnosti. Lokacijska izguba za naše stanovanje je v soseski, lahko tudi širše. Primeri so izjemno pogosti, predvsem med Ljubljano in

bližnjimi večjimi kraji.

Druga je okoljska izguba, kjer iščemo dejanske vzroke v škodljivih vplivih v okolju (odlagališča, viri ropota ipd.). Tak primer so večji industrijski kompleksi, z večjimi škodljivimi vplivi okolja, bližina bencinskih črpalk, deponij in podobno.

Tretja je ekonomska izguba, trenutno najbolj aktualna v naši državi in tudi širše. Sem umeščamo gospodarsko-politične razmere, obrestne mere, kupno moč, prejemke ljudi in podobno. Tudi današnja negotovost glede prihodnosti, zlasti pri mlajših, je ekonomska izguba vrednosti. Tu so razmere v Sloveniji izrazito različne, saj se lahko cene zemljišč v polmeru do 50 km od Ljubljane razlikujejo tudi za šestkratnik. Te razlike v cenah in najemninah so tudi odsev razvoja Slovenije v zadnjih 20–25 letih. Ekonomsko izgubo izmerimo z metodo primerjave prodaj in načinom donosa, kjer kot osnovo vzamemo prodajne cene, najemnine in presežne stroške. Običajno soočamo zahtevani in dejanski (ali izgubljeni) dobiček, primerjavo cen oz. izhajamo iz presežnih stroškov.

Kaj je dobra lokacija

Najprej moramo vedeti, o čem govorimo oziroma katero nepremičnino imamo v mislih. Vsekakor so za ključno dobrino, to je stanovanje, pomembni fizični, zakonodajni, socialni in ekonomski atributi (delovna mesta, plače, možnost gradenj ...). Vse to značilno opisuje lokacijo. Lahko sklenemo, da je lokacija bivalne enote v pogledu cene v številnih primerih usodno povezana s kakovostjo življenja v tem okolju. Če bi te vplive na vrednost zapisali pred leti, bi se nemalo ljudi zgrozilo. Gre za postopno razbijanje vzorcev miselnosti o statični vrednosti. Moč lokacije je navsezadnje v njenih podrobnostih. Vendar je treba pripomniti, da so tudi v teh primerih merjenja vrednosti strokovni okvir standardi. Zgolj in samo okvir, nikakor ne normiranost ali predpis. Znotraj standardov pa ne gre brez primernega znanja in praktičnih izkušenj, ustreznega razumevanja premoženjskih zgodb in uporabe zdrave pameti.

Mag. Milan Torkar, dipl. inž.,

izvedenec za ekonomijo-vrednotenje podjetij,

cenilec za gradbeništvo,

izvedenec in cenilec za stroje in opremo,

Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS