

## **Lokacija nepremičnine v očeh kupca**

**mag. Milan Torkar, dipl. inž.,**

sodni izvedenec in cenilec,

član Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS

O lokaciji – pogosto imamo takoj v mislih nepremičnino – ljudje vemo kar veliko. Predstave o tem so bolj ali manj jasne, vendar so pomembne nekatere podrobnosti, ki jih bomo prikazali v nadaljevanju. Izhajamo iz preproste predpostavke, da lokacija vpliva na ceno nepremičnine. Pri tem imamo v mislih zemljišče in tudi izboljšano zemljišče, pretežno za bivalno rabo. Okoljski dejavniki pomenijo mnogim udeležencem na trgu več kot sama »finančna vrednost« nepremičnine, ki je danes ne bomo omenjali. Ti dejavniki so kot darilo narave in niso na prostem trgu. Ko pa postanejo del nepremičninskega kompleksa, sooblikujejo vrednost nepremičninam. V času gospodarskega okrevanja in povečanja potrošnje je koristno, da si ob tem odločanju vzamemo čas za razmislek, vse zato, da bi se izognili negativnim presenečenjem.

Ko govorimo o lokaciji (mislimo na okolje), moramo vedno ločiti urbano središče od podeželja, saj gre pri prvem za visoko koncentracijo ljudi in dejavnosti. Gre za drugo logiko pogleda na to vprašanje. Ob tem je koristno poznati vsebinske podrobnosti te okoljske problematike v povezavi s ceno hiše ali stanovanja. Dostikrat vse skupaj meji že na vsesplošno zaznavo, da je na dobri lokaciji nepremičnina vredna več, kar pa ne drži vedno. Zaradi fiksne lokacije je nepremičnina zelo dovzeta za zunanje vplive. Lahko rečemo, da je okolje sestav niza naravnih elementov, ki vplivajo na cene nepremičnin. Lokacija ima svoj potencial, svojo moč, ki jo v stroki tudi merimo. Kupci pa pri tem iščejo in tehtajo to ravnovesno ceno hiše, ki jih bo zadovoljila v načrtovani kakovosti življenja. V lokaciji so zajete naravne in druge dobrine, ki same po sebi nimajo finančne vrednosti. V nepremičninskem kompleksu, kamor te naravne dobrine spadajo, pa postanejo menjalne. Pridobljena pravica iz lastništva hiše, na primer opazovati prostran travnik ali hribe – vse to ima svojo ceno. Prav tako daje posebno vrednost zemljišču bližina jezera ali gozda. Primerov je veliko. Mi merimo vrednost lastništva nepremičnine in z njo povezane lokacije. Koristnost nepremičnini ustvarjajo dejavniki okolja. V glavi kupca (ali prodajalca) se oblikuje presežek vrednosti, ki je naslonjen na pričakovanja koristnosti. Za svoje pričakovanje koristi oz. osebnega zadovoljstva je pripravljen kupec odšteti visok znesek. Plačal bo prijetno sosese, spokoj, bližino jezera, plačal bo neopredmeteno korist, ki jo realno štejemo kot vrednost prostora, torej zemljišče in vrednost lokacije.

Vse to, lokacijsko premijo in premijo za vrednost prihodnjih koristi, so tržni udeleženci ob določenih pogojih pripravljeno plačati – običajno nad izvirno pridobitno vrednostjo določene nepremičnine. Denimo opuščen mlin v odmaknjeni grapi ima za kakšnega kupca visoko vrednost, prav tako razpadajoča, dotrajana ovčja staja v visokogorju. Korist torej ni merljiva samo finančno, je tudi nefinančna, za dušo in osebno zadovoljstvo. Vse to ima svojo ceno, ki je še zlasti v teh primerih izrazito dinamična kategorija. V sestavu nakupne cene hiše je dostikrat udeležena t. i. lokacijska renta, ki se povečuje, bolj ko se bližamo središču mesta ali obrežju jezera. Vendar se tudi ta pravila rušijo, saj ljudje vse pogosteje iščejo posebne, »odpičene« lokacije v naravnem okolju, t. i. prostore za »odklop« od civilizacije. Prihajajo časi osredotočenja na mikrolokacije, na posebne radosti bivanja ali dopusta.

Moramo se zavedati, da je urbani in stanovanjski zeleni prostor izdelek človeškega oblikovanja, zato je pogosto zelo daleč od spomina na resnično naravno okolje. Denimo, cvetoč travnik pred hišo v urbanem okolju je že kar nepredstavljen standard. Iz zapisanega lahko sklepamo, da je v svoji osnovi prodajna cena hiše ali lokala sestavljena iz treh kosov vrednosti: iz stvarnega premoženja, finančne ali nefinančne koristi in lokacijske rente. Zelo izzivalno tudi za ocenjevalno stroko, saj je pogled na vrednost izrazito dinamičen. Na to moramo biti pazljivi. Iz tega vidimo, da tudi lokacija lahko zastara, kar pomeni, da izgubi vrednost. Največkrat se to zgodi zaradi škodljivih vplivov ali neharmoniziranega okolja. Pazljivost pred nakupom in posvetovanje s pravimi ljudmi ni odveč. V vsesplošni euforiji potrošnje je koristno, da ostajamo prizemljeni.