

## O ekonomski in fizični lokaciji nepremičnine

**mag. Milan Torkar, dipl. inž.,**

sodni izvedenec in sodni cenilec,

član Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS

Kakšno vlogo imata v nepremičninskem poslu fizična in ekonomska lokacija nepremičnin? Vprašanje, ki bi si ga morali večkrat zastaviti ob nakupu nepremičnin. Spomnimo, da je okolje naravna dobrina, ki ji ljudje s svojo pripravljenostjo na priznavanje koristnosti določamo ceno. Lokacija je kot določen segmentiran in lokaliziran prostor v tem okolju lahko fizična in/ali ekonomska. Njena vrednostna moč se skriva v podrobnostih. Tako je fizična lokacija pogosteje poudarjena pri bivalnih enotah, ekonomska pa bolj v primerih poslovno-industrijske rabe. Pri zadnji so v ospredju predvsem stroški, ni pa trdnega pravila.

Lokacija je izrazito, vendar po vrstah nepremičnin različno povezana z vrednostjo. V praksi to pomeni, da imamo lahko »pravo« zgradbo na »napačnem« mestu in obratno. Za slabo lokacijo pravimo, da ima nepremičnina zaradi nje izgubo, je lokacijsko ali tudi zunanje zastarana. To je povedano na splošno, podrobneje pa gre za tri veje lokacijske izgube. Vsekakor je koristno, da jih pravočasno prepoznamo, ko kupujemo ali prodajamo nepremičnino. Vzemimo najbolj enostaven primer pogoste nepremičnine, to je stanovanje. Pri njem imamo lahko opraviti z lokacijsko, ekonomsko ali okoljsko izgubo oziroma z njihovim prepletom. Med njimi ni čiste meje, gre za prehode. Zelo pogosta je ekonomska, ki se preprosto kaže v tem, da je enako stanovanje ali primerljivo zemljišče v različnih krajih po Sloveniji povsem različne tržne vrednosti. Razlogi za to so globlji, ekonomski, so tudi in predvsem posledica razvojnih ravnanj države v zadnjih desetletjih. Pri slabši lokaciji, na primer, gre pogosto za slabšo fizično povezanost in večjo razdaljo do ekonomskega okolja ali naravne dobrine.

Običajno vrednostni izraz te fizične in ekonomske povezave merimo s stroški, kot so strošek porabljenega časa, bencina ali drugi denarni stroški. Vsak med nami ima svojo predstavo o tehtanju nižje ali višje cene ob nakupu ter bodočega stroška, recimo izgubljenega časa. Merjenje izgub je zahtevno. Izmeriti vrednost lepega razgleda in spokojnost krajine je že kar pravi strokovni podvig z nujnim razumevanjem vzrokov in posledic. Lažje izmerimo vrednost dobre ekonomske povezave poslovni stavbi ali industrijski hali. Vsekakor pa je za resnejši pristop obravnave lokacije v povezavi z vrednostjo nepremičnine dobro poznati lokacijski

količnik soseske oziroma mikrotrga. Pri tem gre za soočenje fizičnih in ekonomskih dejavnikov lokacije A s primerjano, referenčno lokacijo B. Zemljišče, čeprav je neopremljeno, lahko dosega vrtoglavo visoke vrednosti, kar je po formalni plati razumevanja v družbi v popolnem nasprotju s še vedno prevladujočim statičnim pogledom na vrednost premoženja.

Razumna razlaga teh pojavov je preprosta, saj se kupec s svojim videnjem koristi pretirano ne ozira na trenutno fizično stanje zemljišča. Težav in zmot z merjenjem in razumevanjem vrednosti je tu veliko, nemalokrat tudi z neugodnimi posledicami za ljudi. Visoka cena zemljišča danes, čeprav je povsem opuščeno, lahko pomeni potencialno drugo vrsto koristi v bližnji prihodnosti. Cene zemljišč se običajno ne ozirajo na hitrost sprejetja občinskega načrta in formalno ustreznost, ampak sledijo prihodnji rabi zemljišča. To pomeni, da visoka cena zemljišča v dosti primerih ne upošteva potrebnih vlaganj vanj, ker je prevladujoča korist v očeh kupca nad vsemi vlaganji. Lahko pa je tudi obratno. Zgolj neka zaznava dobičkovno zanimive rabe zemljišča požene njegovo ceno v nebo.

Zanimiv je tudi pogled podjetnika, ki se ukvarja z razvojem zemljišč, zanimivih za gradnjo proizvodno-poslovnih zmogljivosti. Izbral bo lokacijo, ki je lahko dostopna z obvoznic in/ali z železniških tirov. Za nekatere vrste uporabe zemljišč, kot so trgovine ali gostišča, je zelo pomembna vidljivost s ceste, primeren dostop in parkirišča.

Iz primerov vidimo, da gre za interval vrednosti, ki ga zapolnjuje izguba ali korist. Otipljivi vplivi te bodoče izgube ali koristi so lahko okoljski in/ali ekonomski, kot so promet, vonj, hrup, pogled, socialni vplivi, splošno razvojno stanje soseske in podobno. Vsekakor smo ob nakupu hiše pozorni na prihodnji razvoj soseske, na oddaljenost od centrov, bližino ključnih ustanov, šol, vrtcev, trgovin, dostopnost do hiše, makro- in mikrolokacije, atraktivnost lokacije ... in seveda na sosede.