

Kaj je dobro vedeti o najemnini

Prejšnji teden smo na strani Deloindom Nepremičnine pisali o pravicah na nepremičnini na splošno, tokrat pa se bomo posvetili eni najpogostejših, najemni pravici in najemnini. Da se izognemo suhi teoriji, bomo najemno pravico predstavili s praktičnim primerom pisarne v mestu, ki jo damo v najem. Pravica na pisarni je pravica lastništva, imenovana tudi nadrejena, z oddajo v najem pa pridemo do podrejene, najemne pravice, pri čemer vzpostavimo drugo stanje. Takšen najem običajno označimo kot poslovni, ki je drugačen kot finančen. S tem smo ustvarili novo pravico, ki jo lahko damo naprej v podnajem, če smo se tako dogovorili z lastnikom pisarne.

Pravice do nepremičnine

Nepremičninsko pravico lahko v vsakdanjem življenju običajno pridobimo na dva načina: z lastništvom ali najemom. V praksi sta razširjena oba, razlikujeta pa se po mobilnosti, vzdrževanju, osebnem zadovoljstvu (npr. stanovalcev), davčnih ugodnostih in podobno.

Lastništvo in/ali najem nepremičnin imata svoje prednosti in slabosti, ki jih je dobro poznati pri odločanju. Lastna nepremičnina daje posamezniku primeren položaj v družbi, je oblika socialne varnosti, ena od naložb, ki jih lahko posameznik poseduje. Lastnik ima torej pravno varnost in mu je omogočeno razpolaganje z nepremičnino. Najem pa omogoča večjo mobilnost, dostopnost, možnost izrabe raznih poklicnih in drugih priložnosti, lažje se prilagajamo, npr. spremenjenim potrebam, velikosti družine, če gre za stanovanja. Pri poslovnih nepremičninah je najemnina pomemben kazalnik ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin, pomembno vpliva tudi na odločitve o najemu ali lastništvu nepremičnin. Pogosto se zgodi, da kdo odda v najem trgovino ali lokal zaradi lastne nezmožnosti ustvariti pozitiven denarni tok. Odločamo se med koristnostjo iz lastne rabe trgovine in tržno koristnostjo, ko gre za odločanje, ali jo obdržati ali oddati v najem. Tehtamo torej dve koristnosti. Povedati pa je treba, da je naš najemniški trg podhranjen, saj se močno razlikuje od tujih. Vzroke gre iskati v naši preteklosti, ki je pustila sledi v miselnih vzorcih, navadah in vrednotah, v odnosu do premoženja. Na zahodu je v povprečju več kot 50 odstotkov trga najemniškega, pri nas pa je pod 15 odstotki. To je tudi resna motnja razvoja nepremičninskega trga.

Razumevanje najemnine v praksi

Bralcu je zanesljivo o tej temi kar dosti znanega, vendar bomo vseeno ponovili nekaj osnovnih pojmov, kot so tržna, odstotna in pogodbeno najemnina. Pogosto smo v dvomu, kaj je kaj, kaj je prava najemnina. Najem je prenos pravice rabe nepremičnine na drugega, bodisi da gre za stanovanje, pisarno, zemljišče ali industrijsko halo. Gre za prenos uporabe, ne pa pravice iz naslova lastnine. To podrobno ureja pogodba o najemu, ki je ključna listina v povezavi z najemno pravico. Treba je poudariti, da je najemna pravica začasna in zahteva plačilo najemnine ali drugega vrednostnega, ekonomskega nadomestila. Tudi motel ali restavracijo lahko dajemo v najem. O osnovah, podlagah za najem bomo več zapisali v nadaljevanju.

Delež prenosa stroškov na najemnika je v praksi različen, največkrat pa se prenašajo variabilni stroški. Z najemi so v praksi tudi različne težave, dosti je zmotnih razlag,

tudi napačnih sklepov o pravi višini najemnin, težav z izrazoslovjem in podobno. Denimo dolgoročno zasedeno stanovanje, za katero najemnik plačuje neprofitno najemnino, ima eno in edino ustrezno vrednost v uporabi; ta je prava, s tržnimi vrednostmi enakih prostih stanovanj v neposrednem okolju pa praktično nima zveze, saj ustvarjeni denarni tok ne odraža tržne koristnosti.

V praksi je najpogostejša tržna in pogodbeno najemnina. Ob vseh možnih vrstah navajanih najemov je potrebno pravilno razumevanje tudi odstotne najemnine ali poenostavljeno rečeno najemnine po prometu. Odstotni najem je tudi zelo dober test smotrnosti investiranja v nepremičnine. Lahko so razlike z enostavnim primerjanjem s tržnimi najemi zelo velike, za oceno vrednosti pa neuporabne brez večjih prilagoditev. Tudi najemnine iz trga je treba ustrezno preveriti in po potrebi prilagoditi. Zgolj podatek o sedmih evrih na kvadratni meter ali 300 evrov na hotelsko sobo je premalo, treba je videti in vedeti kaj več, da se izognemo napačnim odločitvam.

Vrednost pravice na nepremičnini

Višino najemnine pogosto uporabimo tudi kot ključno podlago za izračun vrednosti nepremičnine. To lahko storimo predvsem, kadar je nepremičnina zanimiva za trg oziroma se v njej uspešno odvija posel. V najem dajemo različne nepremičnine: stanovanja, garaže, pisarne, parkirišča, restavracije, zemljišča in druge. V jeziku pravic lahko oddamo celotno ali delno pravico. Pri tem ima vsaka vrsta nepremičnine svoje posebnosti, ki so vedno povezane tudi s poslovanjem, če gre za komercialno rabo na primer restavracije ali trgovine. Pravila stroke so pri oblikovanju višine najemnine podobna tistim pri določanju vrednosti nepremičnine. Ob tem velja omeniti, da je oblikovanje najemnine na trgu vseeno nekoliko prožnejše. Pričakovani prihodek iz najemnine za namen ocene vrednosti ustrezno prilagodimo za morebitne izgube, operativne stroške in rezervacijo za vlaganja in obnovo. Tako pridemo do denarnega toka za lastnika, ta pa je podlaga za izračun vrednosti, upošteva primerno nadomestilo za tveganje. To velja, če iščemo vrednost za lastnika, ne pa najemne pravice.

Najemnino oblikujemo različno; na primer pri gostinskem lokalu jo lahko pridobimo s trga, presojava razmerja do vlaganj, do prodaje, izhajamo iz prodajne cene itd. Razlika med pogodbeno in tržno najemnino je najemniški interes. Tu je potrebne dosti miselne in strokovne spretnosti – na primer pogodbeno, dolgoročno najemnina ni nujno podlaga za izračun tržne vrednosti, saj gre pogosto za odmik od trga.

Kako izračunamo pravo najemnino

Kot smo že uvodoma povedali, je najemnina lahko tržna (najemnina primerljivega premoženja s trga), pogodbeno (pogodbeni dogovor z lastnikom), lahko pa je tudi odstotna in zajema delež prihodkov na primer restavracije. Logika strokovne podlage za oblikovanje najemnine je enaka za nepremičnine in/ali opremo oz. naprave. Razumevanje narave vrednosti je tesno povezano z logiko oblikovanja prave, ustrezne najemnine. Tržno najemnino je dostikrat koristno miselno »razstaviti«, da vidimo odraz fizičnega stanja, lokacijsko rento in poslovno uspešnost. To velja za sleherni primer. Najemnino lahko oblikujemo na podlagi stroška pridobitve, vrednosti ali prodajne cene ter donosa, ki ga nepremičnina ustvarja. Pri tem so ključne dejanske razmere v okolju, cena nepremičnine in preostala doba koristnosti. Če je npr.

garsonjera ali lokal menjalno premoženje (kar običajno je), potem je tudi najemnina zasnovana na tej podlagi. Ni pa mogoče trditi za novo premoženje, na primer restavracijo, da je prava najemnina enaka obsegu amortizacije, kar je lahko zelo, tudi usodno zmotno. Enako ali še huje je, če je nerazložljivo visoka ali nizka.

Najemnina ima vedno vsebinske nastavke v ustrezni tržni vrednosti, pa čeprav je nepremičnina nova. Pri novogradnji dejanski investicijski stroški nikoli niso edina podlaga za izračun vrednosti ali strokovna podlaga za oblikovanje najemnine, brez soočenja s trgom. Lahko so ti stroški tržno povsem nedopustni. Nov lokal se spusti v tržno tekmo za tržni delež, uspešnost te tekme in notranja uspešnost poslovanja pa narekujeta vrednost, manj odvisno od obsega vlaganj. Kako torej oblikovati najemnino za tak lokal? Pri tem pragmatično sledimo logiki, da je sleherni najem odvisen od fizičnega stanja nepremičnine, makrolokacije, soseske in uspešnosti rabe. Odvisnost je podobna kot pri merjenju vrednosti, saj je vrednost nepremičnine razmerje čistega donosa iz najema in tveganja.

Najem vedno soočamo s primerljivim najemom na trgu in običajno obsegom poslovanja. Zato npr. najem garsonjere v Lendavi ni enak kot v ljubljanskih Kosezah in najem restavracije na Bledu ni enak najemu restavracije v Pivki. Enake pa so lahko stroškovne vrednosti restavracije oziroma garsonjere.

Namesto zaključka

Upajmo, da so časi, ko je najemnina zrcalila obseg amortizacije, mimo. Ustreznost najema za vse komercialne nepremičnine so poleg tržne primerjave obseg prodajnih prihodkov, donosnost poslovanja in donos na vložena sredstva. Stroškovne podlage za oblikovanje najemnine za tovrstne nepremičnine so običajno povsem neustrezne. Je pa za vsako vrsto nepremičnin podlaga za oblikovanje nekoliko različna; pomembno je, da z najemnino sledimo tržni vrednosti, pa naj gre za stanovanje, lokal ali parkirišče. In da ne pozabimo – oblikovanje prave najemnine je v vseh ozirih povezano s pravilnim razumevanjem vsebine, narave vrednosti.

Mag. Milan Torkar, dipl. inž.
izvedenec za ekonomijo – vrednotenje podjetij
cenilec za gradbeništvo
izvedenec in cenilec za stroje in opremo
Tekos, d. o. o., ZPN pri GZS