



Nakup nepremičnine na javni dražbi

Ali se nakup nepremičnine na javni dražbi res izplača?

Nekateri nakupi nepremičnin se prek javnih dražb (oz. na licitacijah, avkcijah) zelo izplačajo, drugi pa spet ne. V zadnjem času se zaradi poplačila dolgov ogromno nepremičnin znajde na dražbah. Pogledali smo v zakulisje in izpostavili prednosti ter pomanjkljivosti tovrstnega nakupa. Vsak posameznik sam oceni, ali je tovrsten nakup zanj smiseln, saj ni nujno, da nižja cena odtehta tudi njegov vložen čas, ki je potreben za spremljanje ponudbe in udeleževanje na dražbah.

Kupci, ki sodelujejo na dražbi, se trudijo podati vedno višjo ceno za nepremičnino, ki je predmet dražbe, in tako sooblikujejo prodajno ceno ter jo na koncu sprejmejo ali pa tudi ne. V tujih zahodnih državah je prodaja na javnih dražbah zelo razširjena, in to ne samo na področju zaseženih nepremičnin, temveč tudi na področju proste prodaje atraktivnih in luksuznih nepremičnin. Ta način prodaje/nakupa nepremičnin v Sloveniji še ni razširjen, čeprav smo tudi že pri nas zasledili, da so se v času krize nepremičninske agencije lotile prodaje atraktivnejših

nepremičnin preko javne dražbe. Pojavilo se je tudi licitiranje preko spleta.

Postopek nakupa nepremičnine na javni dražbi

Najprej je treba spremljati Uradni list ali spletni portal AJPES, ki objavlja sodne izvršbe v primerih stečajev, oglasne deske na sodiščih ali v časopisih oziroma na spletu. Dražbe se lahko udeleži vsakdo, ki vplača varščino vsaj tri dni pred dražbo. Če želimo torej sodelovati pri nakupu na javni dražbi, mora posameznik najprej, preden se udeleži javne dražbe, vplačati varščino. Varščina bi naj znaša-



la deset odstotkov od izklicne prodajne cene nepremičnine. V primeru, da ne kupite nepremičnine, se varščina v roku 15 dni po končani dražbi vrne. V kolikor se nepremičnina kupi, se takoj oziroma najkasneje v roku 15 dni sklene kupoprodajna pogodba in se varščina vračuna v kupnino. Če v 30 dneh od dražbe ne vplačate preostalega zneska kupnine, lahko ostanete brez dela varščine. Iz varščine neplačnika se poravnajo stroški nove prodaje in nadomesti razlika med ceno, doseženo na prejšnji in novi prodaji.

Cena na prvi dražbi ne sme biti nižja od ocenjene vrednosti, ki jo določi sodni cenilec. Na drugi dražbi pa se nepremičnina lahko proda za polovico cenitvene vrednosti.

Pasti pri dražbi nepremičnine

Moramo biti pazljivi, da si vsak določi maksimalno zgornjo mejo nakupa nepremičnine, da ne bi nepremičnina dosegla tudi višjo ceno, kot bi jo v tistem trenutku dobili na prostem nepremičninskem trgu. Tako bi kupili dražje kot sicer. Kako se temu izognete? Natančno pregledajte in analizirajte tržišče, torej po kakšnih cenah se nepremičnine prodajajo. Prav tako mora biti vsakdo pazljiv, da ima nepremičnina, ki se jo kupuje preko javne dražbe, urejeno zemljiškoknjižno stanje. Ni malo primerov, ko na dražbah prisotni lobirajo, podkupujejo ali celo izsiljujejo ostale ude-

ležence. Tako da moramo biti pripravljeni tudi na malo „drugačen“ nakup.

Včasih pa se lahko zgodi, da je prva dražba neuspešna in se skliče druga javna dražba. V praksi naj bi bila večina nepremičnin prodanih šele v drugem ali celo tretjem krogu. Cena nepremičnin se tako v drugem krogu praviloma zniža pod ceno, določeno pri prvotni dražbi, vendar se podaljša tudi postopek nakupa. Torej če kupujemo nepremičnino, ki jo nujno potrebujemo v krajšem časovnem obdobju, se lahko pripeti, da bo postopek preveč dolgotrajen. Potrebujemo tudi čas, da se udeležujemo dražb in da novo ponudbo tudi sproti spremljamo ter vplačujemo varščine.

Za drugi oz. tretji krog dražbe je torej veliko več zanimanja, ker izklicna cena pade za polovico. Pojavi se tudi več spekulativnosti. Dogaja se, da cene na teh dražbah poskočijo zelo visoko nad prvotno izklicno ceno. Tako bi lahko zainteresirani kupci nepremičnino na prvi dražbi kupili ceneje kot na drugi oz. tretji dražbi.

Prednost nakupa na dražbi

Poleg tega, da se običajno nepremičnine kupujejo ceneje kot na prostem trgu, bi izpostavili kot glavno prednost to, da vsi, ki so zainteresirani za nakup nepremičnine, kupujejo naenkrat. To omogoča zelo transparenten pregled dogajanja vsem potencialnim kupcem, kar je pri klasični

prodaji nepremičnin nemogoče. Tam je prodajalec v stiku z enim posameznim kupcem in ne z več hkrati. Ko se s posrednikom ali prodajalcem pogajamo za ceno, se lahko cena le navidežno zvišuje s tem, ko nas prepričujejo, da so še ostali zainteresirani kupci, ki so pripravljeni več plačati za nepremičnino. Mi pa ne vemo, ali res obstajajo ali ne.

V zadnjem času je opaziti – seveda zaradi finančno gospodarske krize – da se je število potencialnih kupcev na dražbah precej zmanjšalo, in sicer iz povprečja 15 do 30 ljudi na 5 do 10 ljudi. Po eni strani je to velika prednost, ker se pogajamo z manjšim številom ljudi. Po drugi strani se na dražbah pojavlja več nepremičnin. Res pa je, da je večji del teh nepremičnin nepriljubljen zaradi več solastnikov. Dogaja se celo, da se nepremičnine na dražbi ne prodajo niti na tretji dražbi in da cene padejo za več kot polovico. Morda se je tako pojavila spet priložnost ugodnega nakupa.

Če torej naredimo epilog vsega, ali se splača ali ne kupiti nepremičnino na dražbi, vsak oceni sam. Nekomu je pomembnejše to, da lahko na dražbi doseže nižjo ceno, drugemu pa je čas vreden zlata in mu cena ne odtehta vseh skrbi, spremljanja ponudbe in udeleževanja na dražbi.

mag. Karmen Darvaš Šega,
Finančna hiša, d. o. o.

CELOVITE FINANČNE
REŠITVE
POD ENO STREHO!

