

NEPREMIČNINE



MAG. KARMEN DARVAŠ ŠEGA,

Finančna hiša

Kako se lotiti naložbe v nepremičnine?

Novogradenj praktično ni, medtem, ko so cene nepremičnin po večletnih padcih dosegle dno. To predstavlja priložnost za nakup in zaslužek z nepremičninami.

Varčevalci na bankah za svoj denar danes žal ne dobijo nič. Prihranke preusmerjajo v alternativne oblike naložb, med drugim tudi v naložbene nepremičnine, ki jim prinašajo 6,4% donosa letno.

Naložba v nepremičnino varna, stabilna in trdna

Če nekdo razpolaga z vsaj 50.000 EUR prihrankov ali več, ki jih želi naložiti, ob tem pa ne želi prevzemati večjega naložbenega tveganja, kot na primer pri naložbah

na delniške trge ter druge še bolj tvegane oblike, kjer je nihajnost velika, je sedaj pravi čas za investicijo v nepremičnine. Cene so nižje kot pred leti, po drugi strani nepremičnin na trgu primanjkuje in pridobivajo na vrednosti. Poleg tega je naložba

Če je nekdo že naložil svoje prihranke v delnice, vzajemne sklade in zlato, lahko služi nepremičnina idealno za razpršitev naložbenega portfelja.



v nepremičnino varna, dokaj stabilna in trdna. Nepremičnina je idealna kategorija pri razpršitvi naložbenega portfelja. Če je nekdo že naložil svoje prihranke v delnice, vzajemne sklade in zlato, lahko služi nepremičnina idealno za razpršitev naložbenega portfelja.

Pri izbiri primerne nepremičnine naj vam pomaga izkušen, za to usposobljen strokovnjak. Skupaj z investicijskim svetovalcem najprej določite znesek, ki ga želite investirati v nepremičnino. Nato vam bo skupaj z nepremičninskim posrednikom poiškal primerno nepremičnino, za katero bo vedel, da obstaja veliko povpraševanje in se bo lahko hitro oddala v najem. Sledil bo ogled nepremičnine in v primeru nakupa poskrbel za izpeljavo celotnega kupoprodajnega procesa, ki vključuje pravno zaščito, prevzemni zapisnik in varen prenos lastništva ter vpis v zemljiško knjigo. Po nakupu bo poskrbel za izbiro ustreznega najemnika, ki bo poskrbel, da se bo vaša naložba plemenitila najmanj 6,4% -7% na leto.

Sklenitev prodajne pogodbe je najpomembnejši del

Strošek posredovanja nepremičninske agencije in investicijskega svetovalca bo malenkosten v primerjavi s tem, kakšne so lahko posledice nakupa ali prodaje nepremičnine brez posrednika. Pri nakupu nepremičnine gre za pravne posle, kjer so vključeni višji denarni zneski, zato je potrebna večja pozornost in previdnost.

Vsek nepremičninski posrednik ima sklenjeno poklicno odškodninsko odgovornost. To pa pomeni za kupca in prodajalca pri nepremičinskem poslu, da sta dodatno varovana in da odgovornost za napake nosi nepremičinska agencija.

Nepremičninski posrednik ima sklenjeno po Zakonu zavarovanje odgovornosti in bo s pomočjo pravnikov pripravil ustrezzo prodajno pogodbo, s katero bo pravno zaščitil tako kupca kakor tudi prodajalca. Z nepremičinskim posrednikom, ki je licenciran, se boste počutili varneje, saj v celoti odgovarja za nepremičinske posle. Pri prodaji in nakupu nepremičnine je sklenitev prodajne pogodbe najpomembnejši del. Zavedati se je potrebno, da se večina sporov in odškodninskih zahtevkov nanaša na tiste prodaje nepremičnin, kjer ni sodeloval nepremičninski posrednik z ustrezeno nepremičninsko licenco. Vsak nepremičninski posrednik ima sklenjeno poklicno odškodninsko odgovornost, saj je za svoje posle odgovoren. To pa pomeni za kupca in prodajalca pri nepremičinskem poslu, da sta dodatno varovana in da odgovornost za napake nosi nepremičinska agencija. Nepremičinska agencija bo poskrbela za ustrezeno pripravo vseh listin, pogodb, odmero davščine, vključitev varovalki, ki omogoča prodajalcu, da prejme celotno kupnjino, kupcu pa varen na-kup nepremičnine, ki bo prosta bremen. V

primeru spora pomaga posrednik razjasniti težave kot nepristranska oseba.

Najbolj pogosti problemi

Ne bo odveč pogledati še nekaj najbolj pogostih problemov, s katerimi se soočajo kupci/prodajalci pri nakupu nepremičnine brez sodelovanja nepremičinske agencije:

- Čeprav je bila nepremičnina vpisana v zemljiško knjigo, ni imela uporabnega dovoljenja za predvideno rabo.
- Nepremičnina ni bila vpisana v zemljiško knjigo, kar je pomenilo manjšo pravno varnost za kupca in dolgotrajen postopek dokazovanja verige prenosov in pridobivanja originalnih pogodb.
- Nepremičnina je bila obremenjena s pravicami tretjih oseb.
- Prodajalec ni dobil plačane celotne kupnine, kupec pa se je vpisal v zemljiško knjigo, ker pogodba ni bila deponirana in ni bilo varstva vrstnega reda v zemljiški knjigi z predznambo.
- Prodajalec ni pravočasno odvedel davača pri prometu z nepremičninami in prodaja ni bila sprovedena.



■ Po nakupu nepremičnine, kupec nepremičnine ni mogel vpisati lastnine v zemljiško knjigo, ker pogodba ni vsebovala pravilno sestavljenе in overjene intabulacijе klavzule.

■ Kupec je ostal brez kupnine in brez novograjene nepremičnine, ker je šel investor v stečaj.

■ Stanje objekta ni v skladu z gradbenim dovoljenjem.

■ Neurejena etažna lastnina.

Zakaj je nepremičnina primerna naložba?

- Ker je naložba varna, stabilna in donosna
- Ker nam banka nudi za naš denar prenizke obresti
- Investicija v nepremičnino prinaša stalni mesečni prihodek, istočasno pa oplemenitimo tudi glavnico
- Ko potrebujemo sredstva, se nam s prodajo nepremičnine vložen denar povrne z obrestmi
- Z investicijo dosegamo 6,5% letne do-nose