

Kaj pričakujemo od nepremičninskega posrednika

Promet na nepremičninskem trgu v Sloveniji se je po nastopu gospodarske krize močno zmanjšal, kljub temu pa se je povpraševanje po sodelovanju z nepremičninskimi posredniki v zadnjih letih povečalo. Naj bo to posledica številnih novih zakonov, predpisov, različnih evidenc, postopkov, stečajev, sprememb cen ali drugih sprememb na trgu, dejstvo je, da vedno več prebivalcev Slovenije, ki želi poslovati na nepremičninskem trgu, poišče pomoč oz. storitve nepremičninskega posrednika. Vedno več ljudi se zaveda, da pri vseh spremembah na trgu morda sami vsem zahtevam posla ne bodo kos ter da je kakovostna strokovna pomoč oz. storitev ključ do uspešno in varno izvedene prodaje, nakupa, najema ali oddajanja. Dober nepremičninski posrednik lahko svoji stranki prihrani veliko časa in denarja ter ji pomaga doseči bistveno bolj ugodne pogoje, kot bi jih lahko dosegel sam.

Pregled dokumentacije in podatkov o nepremičnini

Ali je stanje nepremičnine zemljiškoknjižno urejeno? Je nepremičnina prosta bremen? Ali ima stanovanjska hiša, ki bi jo želeli kupiti, gradbeno dovoljenje? Je etažna lastnina urejena in stanovanje v večstanovanjskem objektu vpisano v ZK, obstajajo z zakonom ali pogodbo določeni predkupni upravičenci? To je le nekaj vprašanj, ki si jih zastavlja morebitni kupec. Od svojega posrednika upravičeno pričakuje odgovore na zastavljena vprašanja, po celotnem postopku pa pričakuje varen nakup nepremičnine. Nepremičninski posrednik pred sklenitvijo posredniške pogodbe natančno pregleda vso dokumentacijo prodajalca o nepremičnini, ki je predmet prodaje, preveri, kakšno je stanje v zemljiški knjigi, lastništvo, morebitna bremena, hipoteke, izvršbe, služnosti ipd..... Preveri tudi podatke, dostopne na portalu RS prostor (<http://www.e-prostor.gov.si>) če je potrebno, pregleda gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, dokumentacijo o namenski rabi, preveri, ali obstaja predkupna pravica oz. če obstajajo kakšne druge omejitve pri prodaji nepremičnine... Če se pri pregledovanju izkaže, da dokumentacija o nepremičnini ni urejena oz. popolna, posrednik prodajalcu pomaga urediti, kar je potrebno, da bo nepremičnina pravno pripravljena za prodajo.

Določanje prave cene in priprava nepremičnine za prodajo

Eden najpomembnejših nasvetov, ki ga posrednik lahko ponudi prodajalcu, je zagotovo višina cene, za katero naj bo oglaševana in kasneje prodana nepremičnina. Cena mora biti takšna, da bo čim bolj ustrezala položaju na trgu, hkrati pa bo dovolj zanimiva, da bo spodbujala povpraševanje. Posredniki dobro poznajo tržišče in znajo oceniti primerno vrednost nepremičnine, ki jo dobijo v prodajo. Izredno pomembno je, da ima nepremičnina, ki pride na trg, pravo oglaševano ceno. Le tako se lahko v veliki ponudbi nepremičnin na trgu pravilno pozicionira in vzbudi zanimanje potencialnih kupcev. V nasprotnem primeru se lahko zgodi, da takšna nepremičnina samo pomaga prodajati druge podobne nepremičnine, ki imajo bolj realno oglaševano ceno. Vprašanje cene pa ostaja aktualno ves čas do sklenitve posla. Posrednik ves čas komunicira s prodajalcem (ali kupcem), ga obvešča o odzivih s trga ter mu na tej osnovi svetuje morebitne popravke cene oz. druge potrebne spremembe.

Posrednik tudi že ob prvem ogledu prodajane nepremičnine svetuje prodajalcu, kako naj fizično pripravi nepremičnino na prodajo, da bo vzbudila več pozornosti morebitnih kupcev. Pogosto zadostuje že, da lastnik nepremičnino pospravi, osveži, uredi okolico in podobno. Prodajalci od posrednika pričakujejo tudi pravilno predstavitev svoje nepremičnine in profesionalen pristop pri opisih in fotografijah. Prav na tem področju je možno še veliko narediti, saj nepremičnina s privlačnimi fotografijami in profesionalno predstavitvijo vzbudi veliko več zanimanja, kot nepremičnina z skromnim opisom in neopaznimi fotografijami ali celo brez njih.

Davčne in druge obveznosti

Pomoč posrednika je zelo priporočljiva tudi pri preverjanju davčnih obveznosti. Poleg 2 % davka na promet nepremičnin, je včasih potrebno plačati davek na kapitalski dobiček in/ali davek na spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč itd. Posrednik ve, kako se ti davki pravilno izračunajo in kdaj ter v kakšni višini jih je potrebno plačati. Dobri posredniki opozorijo prodajalce na plačilo določenih davčnih

obveznosti, pogosto pa jim s svojim znanjem obveznosti pomagajo tudi zmanjšati oz. se jim izogniti, če to zakon dopušča. Z novim energetske zakonodaje je uveljavljena tudi obveznost pridobitve energetskih izkaznic za nepremičnine, ki gredo v prodajo oz. najem, ter navajanje energijskih kazalcev pri oglaševanju nepremičnin. Posrednik je prodajalca nepremičnine oz. lastnika, ki želi nepremičnino oddati, dolžan pisno opozoriti na obveznosti, povezane z energetskimi izkaznicami.

Zaključevanje posla

Potem, ko posrednik najde potencialnega kupca, je izredno pomembno, da se posel dejansko sklene in se zaključi transakcija. Dober posrednik svojemu kupcu ali prodajalcu lahko učinkovito pomaga pri zaključnih pogajanjih. V tej fazi se npr. prodajalci sprašujejo, do katere mere spustiti ceno, da se bo nepremičnina prodala in da pri tem ne bodo izgubili preveč. Posrednik tudi pri tem vprašanju lahko pomaga najti ravnotežje in uspešno zaključiti prodajo. Pogosto se pri tem koraku izkaže tudi, da lahko posrednik kupcu svetuje tudi pri financiranju oz. zaključevanju finančne konstrukcije.

Če se posel sklene, je koristno, da posrednik pomaga pri nadzoru in bdi nad izpeljavo celotne transakcije, preverja plačilne in druge roke ter obveznosti, ki jih morata spoštovati obe pogodbeni stranki. Urejanje dokumentacije, pisanje davčnih napovedi, objava ponudbe na oglasni deski UE (če je to potrebno), odobritev pravnega posla, poročanje o sklenjenih najemnih razmerjih, organizacija cenitve ali geodetske odmere nepremičnine, izdelave energetske izkaznice ... vse to in še več so dodatne storitve, pri katerih lahko posrednik svoji stranki prihrani veliko časa in energije.

Dober posrednik nam pomaga najti pravo rešitev

Slovenci se tradicionalno zelo malo selimo, zato prodaja ali nakup nepremičnine za večino posameznikov pri nas predstavlja eno najpomembnejših odločitev v življenju. Večina se z njo sreča morda enkrat ali le nekajkrat v več desetletjih. Zmota pri izbiri nepremičnine ali neupoštevanje katerega od pomembnih vidikov ima lahko zelo velike posledice na življenje kupca. Takšnih morebiti negativnih posledic se večinoma ne da popraviti na hitro, vsaj ne brez velikih stroškov. Včasih se kupec sam ne zaveda svojih vzorcev razmišljanja, zato mu dober posrednik s svojim znanjem in izkušnjami lahko pomaga tudi pri razmišljanju o njegovih potrebah, načinu življenja in morebitnih sprejemljivih rešitvah za zelen življenjski slog. Posrednik pomaga narediti selekcijo na trgu in pripraviti ožji izbor nepremičnin, ki pridejo v poštev za bolj podroben ogled.

Kako najti dobrega posrednika

Kot pri vsaki osebni storitvi je tudi pri izbiri posrednika pomembno zaupanje. Licenca, s katero se posrednik izkaže, je potrdilo o opravljenem formalnem izobraževanju, posrednik pa se mora ob začetku sodelovanja izkazati tudi s sklenjenim zavarovanjem odgovornosti. Prvi vtis o nepremičninski agenciji si je možno ustvariti že na osnovi spletne predstavitve in referenc. Poleg osebnih referenc ali priporočil pa velja vedno preveriti tudi, v katere strokovne organizacije je nepremičninska družba, s katero bi želeli sodelovati, vključena, in če sodi med podpisnike zaveze Kodeksu dobrih poslovnih običajev pri poslovanju z nepremičninami.

Tanja Tučič
Članica upravnega odbora
Združenja družb za nepremičninsko posredovanje
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami