



OGLASNA
PRILOGA

Nepremičninski informativator

Ponedeljek, 9. februarja 2015, št. 27 www.finance.si



Precej cenitev za sodne prodaje nepremičnin je preveč površnih

Marsikdaj se cenitve povsem neprimerljivih nepremičnin, ki jih izvedejo isti sodni cenilci, razlikujejo le v nekaj stavkih

Dražitelji oziroma kupci nepremičnin, ki se prodajajo na dražbah po sodni odredbi o prodaji, so nemalokrat začudeni nad poročili o oceni vrednosti nepremičnine. Nekatera poročila so izdelana vestno in vsebujejo konkretne podatke o nepremičninah, druga pa so izdelana zelo pavšalno. V njih morebitni kupci, ki želijo na dražbi kupiti določeno nepremičnino, ne dobijo vseh potrebnih informacij.

Slabo izdelane cenitve vsebujejo le osnovne podatke, kot so lokacija, površina in cena nepremičnine. Vendar kupec pred odločitvijo potrebuje bolj konkretne informacije, ki vplivajo na vrednost. Iztok Remškar, direktor ljubljanske nepremičninske agencije Kvadratni meter, pravi, da bi mo-

rala vsa poročila o cenitvah zato vsebovati precej več podatkov.

Ni isto, ali stanovanje gleda na cesto ali na park

Zelo pomembna je orientiranost posamezne stanovanjske enote. »Ni namreč vseeno, ali je stanovanje obrnjeno na sever, jug, vzhod ali zahod,« pravi Remškar. Še bolj je pri mikrolokaciji in umerjenosti pomembno, ali je stanovanje obrnjeno proti cesti ali železniški progi, saj je v teh primerih v stanovanju veliko hrupa. Prav tako je pomemben pogled, saj je jasno, da imajo nepremičnine z lepim razgledom povsem drugačno ceno kot stanovanja, ki gledajo v sosednjo stavbo, na industrijske komplekse in podobno. Remškar opozarja tudi na to, da veliko cenitev ne vsebuje informacij,

ali ima stanovanje balkon, pri čemer se pogosto dogaja, da manjši balkoni sploh niso vpisani v evidencah Geodetske uprave Republike Slovenije (Gurs).



Nekateri cenilci cenitve izdelajo kar prek javno dostopnih baz podatkov Gursa, kar bi lahko opravili tudi za to pristojni referenti na sodiščih.

Pomembno je tudi stanje nepremičnine

Kupci, ki kupujejo stanovanja, želijo vedeti, v kakšnem stanju je nepremičnina. Cena na primer 30 let starega neobnovljenega stanovanja v prvotnem stanju je precej drugačna kot cena obnovljenega in dobro vzdrževanega. Zelo pomemben je tudi podatek, ali je lastnik prvotna okna zamenjal z energetsko bolj učinkovitimi. »Povsem jasno je, da je treba v stanovanja v prvotnem stanju vložiti veliko več kot v obnovljena. Od stanja nepremičnine je zato zelo odvisna tudi cena,« pravi Remškar in dvomi o cenitvah, pri katerih cenilec ni opravil ogleda stanovanja, zaradi česar tudi ne more odgovoriti na prej omenjena vprašanja.

Nekateri cenilci cenitve po Remškarjevem mnenju izdelajo prek javno dostopnih



NEPREMIČNINA TEDNA

Moderni poslovni prostori na Viču

V Ljubljani se v poslovni stavbi Imparo na Viču od-
daja več poslovnih prostorov, velikih od 140 do 350
kvadratnih metrov. Skupno je na voljo 3.500 kvadra-
tnih metrov površin. Poslovni objekt je višjega kako-
vostnega razreda. Obratovalni stroški so nizki, ureje-
na so najemniška parkirna mesta, v neposredni bliži-
ni sta obvoznica in javni prevoz. Prostori so svetli in

prostorni, imajo vso moderno infrastrukturo ter omo-
gočajo oceansko postavitvev in prilagoditev tlorisa za
ureditev manjših pisarniških enot. Najemnik ne pla-
ča provizije.

Mesečna najemnina brez DDV: od 9 EUR/m²

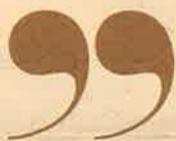
Informacije: S-Invest (www.s-invest.si)

Ponedeljek, 9. februarja 2015, št. 27 www.finance.si



FINBIZMEDIA

Iztok Remškar, Kvadratni meter:
Določene cenitve so
izdelane korektno,
nekatero pa so zelo
površne. Cenitve nekaterih
cenilcev so skoraj povsem
identične, razlikujejo se le
po nekaj stavkih.



**Kupci si lahko ogledajo
stanovanja, ki se prodajajo po
odredbi sodišča, ki tudi določi
čas in način ogleda prodajane
nepremičnine.**

Kdaj je sodni cenilec lahko razrešen

- Zakon o sodiščih določa tudi možnost razrešitve sodnega cenilca. Minister za pravosodje ga lahko razreši:
- če sam zahteva razrešitev,
- če ne izpolnjuje več zakonskih pogojev,
- če svojih dolžnosti ni opravil redno,
- če svojih dolžnosti ne opravlja vestno,
- če dvakrat neupravičeno zavrne zahtevo sodišča, da poda cenitev,
- če ravna v nasprotju z zakonom,
- če se ukvarja s pridobitno dejavnostjo, ki bi lahko vplivala na objektivno in od zunanjih vplivov neodvisno opravljanje te funkcije.

THINKSTOCK

baz podatkov Gursa, kar bi lahko opravi-
li tudi za to pristojni referenti na sodiščih.
Gre predvsem za podatke o cenah preteklih
transakcij, ki jih je mogoče dobiti na sple-
tnih straneh omenjene institucije. To ne po-
meni nič drugega, kot da lahko vsak pride
do povsem enakih informacij kot cenilec.

Cenilec mora opraviti ogled, vendar ...

Z vrhovnega sodišča so nam pisno odgovo-
rili, da mora cenilec opraviti ogled nepre-
mičnine, saj mu to naloži že sodišče s skle-
pom, ko mu dodeli spis v cenitev. Če tega
ne more, ker mu lastniki (posestnik) tega
ne omogočijo, lahko izdelava poročila le na
podlagi zunanjšega, ne pa tudi notranjšega
ogleda in podatkov o nepremičnini, ki so
dostopni iz javnih evidenc Gursa, zemlji-
ške knjige in upravnih enot.

Nepremičnine si lahko ogledajo tu-
di kupci, ki bi želeli sodelovati na draž-
bi in kupiti nepremičnino. Vsem, ki se
zanimajo za nakup stanovanja ali dru-
ge nepremičnine, na njihovo zahtevo in
v skladu s 176. členom zakona o izvršbi
in zavarovanju sodišče omogoči ogled.
Pri tem mora morebitne stroške, ki na-
stanejo z ogledom, plačati morebitni
kupec nepremičnine. Termin in način
ogleda ter morebitno navzočnost izvr-
šitelja določi sodišče v odredbi o prodaji
nepremičnine.

Na koncu še dodajmo, da predmet iz-
vršbe ne morejo biti kmetijska zemljišča in
gospodarska poslopja kmeta, ki jih potre-
buje za lastno preživljanje in za preživljanje
članov ožje družine ter drugih oseb, ki jih
je po zakonu zavezan preživljati.

Zakonodaja ne predpisuje vsebine cenitvenega poročila

**Na vrhovno sodišče smo v
zvezi s cenitvami naslovi-
li nekaj vprašanj. Zanima-
lo nas je, kdo lahko oce-
njuje stanovanja za potre-
be sodnih odredb o prodaji,
kakšen je postopek iz-
bire cenilca za določeno
cenitev in kakšna je ce-
na za storitve ocenje-
vanja.**

Na vrhovnem sodišču so odgovorili,
da zakonodaja ne
predpisuje, katere
podatke mora cenitev
vsebovati. Ceni-
lec po pregledu spisa
in ogledu nepremičnin
ugotovi tržno vrednost
nepremičnin. Po bese-
dah sodišča cenitve-
no poročilo navadno
vsebuje:

- splošne podatke o nepremičnini (predmet cenitve, zemljiškoknjižne podatke in lastnike, naročnika in namen cenitve, podatke o opravljenem ogledu in namen cenitve, uporabljene predpise),
- tehnične podatke (lokacija, elementi vrednosti stavbnega zemljišča, elementi sorazmernega dela stroškov komunalnega urejanja stavbnega zemljišča, povprečna gradbena cena in povprečni stroški komunalnega urejanja in indeksi podražitve),
- tehnični opis objekta (ali gre za stanovanjski objekt/kmetijski objekt, konstrukcija, če gre za stavbo, opis prostorov, morebitne garaže/shrambe),
- izmere in kategorizacija objekta in pomožnih prostorov.

Cenilce imenuje ministrstvo, izbere pa sodišče

Za ocenjevanje nepremičnin pri sodnih izvršbah cenilca izbere sodišče, cenilce pa imenuje ministrstvo za pravosodje, ki tudi vodi njihov imenik. Sodišče za cenitve stanovanj, hiš in drugih objektov največkrat imenuje osebe iz gradbene oziroma nepremičninske stroke. Če gre za kmetijska zemljišča, izbere izvedence iz kmetijske stroke. Sodišče nam podatkov o plačilu cenitve ni posredovalo, sporočili so le, da plačilo določa pravilnik o tarifi za plačilo dela izvršiteljev in o povračilu stroškov v zvezi z njihovim delom.



THINKSTOCK

■ Za ocenjevanje nepremičnin pri sodnih izvršbah cenilca izbere sodišče, imenuje pa cenilce ministrstvo za pravosodje, ki tudi vodi njihov imenik.

Sodnik lahko cenitev zavrne

Na vprašanje, kako nadzoruje-
jo kakovost cenitev, so nam na
vrhovnem sodišču odgovorili,
da delo cenilcev nadzoruje so-
dišče ali ministrstvo za pravo-
sodje. Tako se lahko sodnik, ko
prejme cenitev, odloči, ali je ce-
nitveno poročilo ustrezno. V
nasprotnem primeru ga zavrne
in zahteva dopolnitev. »V pra-
ksi se na cenitev pritožijo pred-
vsem dolžniki, praviloma zara-
di pre nizkih vrednosti cenitve,
vendar v teh primerih ne mo-
remo govoriti o kakovosti de-
la cenilca,« pravijo na sodišču.

Pravna sredstva glede ustre-
zne višine ugotovljene vred-
nosti določata 178. in 179. člen
zakona o izvršbah in zavarova-
vanjih. Zadnji določa, da vred-
nost nepremičnine ugotovi so-
dišče, zoper njegov sklep pa se
lahko pritožijo tako dolžnik kot
njegov upnik, ki se poplača-
jo s prodajo omenjene nepre-
mičnine.

V 178. členu pa je zapisano,
da vrednosti nepremičnine
lahko ugotovi sodišče še pred
pravnomočnostjo sklepa o iz-
vršbi, in sicer na podlagi ce-
nitve sodnih cenilcev po tržni
ceni na dan cenitve. Pri ugotav-
ljanju vrednosti se upošteva
morebitno znižanje vrednosti
zaradi določenih pravic, ki os-
tanejo na nepremičnini tudi po
njeni prodaji.

Stranka lahko s predložiti-
tvijo mnenja sodnega cenilca
o tržni vrednosti nepremični-
ne izkaže, da se je vrednost ne-
premičnine od prejšnje ugotov-
itve vrednosti do dneva pro-
daje precej spremenila. V tem
primeru sodišče na prodajnem
naroku z odredbo znova ugotov-
i vrednost nepremičnine.

Cenitev lahko pokaže, da je
s prodajo nepremičnine po de-
lih ali po skupinah delov mož-
no doseči višjo ceno ali hitrej-
še poplačilo. V teh primerih se
oblike in pogoji prodaje prilag-
odijo in izberejo najugodnejši.

Nepremičninski informator je oglasna priloga časnika Finance. Izhaja vsak ponedeljek.

Urednik priloge:
Branko Žnidaršič
Tel.: (01) 30 91 526
E-pošta: branko.znidarsic@finance.si

Trženje:
Boštjan Kotnik
Tel.: (01) 30 91 462
E-pošta: boštjan.kotnik@finance.si

Redaktor strani 18-20:
Vasilij Krivec, FinBizMedia
E-pošta: vkrivec@fbm.si

Prelom: Finance
Lektoriranje: Finance

Urednik oglasnega uredništva:
Branko Žnidaršič