

Predgovor

Publikacija predstavlja v prvem delu kratko vsebino nepremičninskega stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, pri čemer je besedilo v celoti usklajeno z najnovjšimi spremembami, ki jih je prinesla uvedba polne informatizacije poslovanja v zemljiškoknjižnih zadevah. Ker je knjiga namenjena predvsem ocenjevalcem vrednosti nepremičnin, je poglavje o vrednosti pravic na nepremičninah logična zaokrožitev celotne vsebine.

Glede na zahteve Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) je treba pri identifikaciji sredstva, ki ga je treba ovrednotiti, ugotoviti naravo upravičenj, ki pripadajo imetniku pravice in so hkrati odraz vseh omejitev ali obremenitev. Terminologija v MSOV ni skladna s terminologijo na področju nepremičninskega prava, kot jo uporabljata Stvarnopravni zakonik (SPZ) in Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). Ne glede na to pa je skupna ugotovitev, da je vrednost obremenjene nepremičnine (lastninske pravice) drugačna od vrednosti neobremenjene nepremičnine (lastninske pravice).

Med pravicami na nepremičninah (stvarnimi in obligacijskimi) kot objektih pravne oblasti obravnavamo lastninsko pravico, služnosti, hipoteko, zemljiški dolg, stavbno pravico in stvarno breme. Pri tem poskušamo opozoriti na vsebino upravičenj, ki jih navedene stvarne pravice vključujejo, hkrati pa prikažemo razpoložljiv zemljiškoknjižni instrumentarij, ki zagotavlja pravno varstvo njihovim imetnikom.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti iz leta 2011 so po obsegu precej bolj skopi kot predhodne izdaje, kar pomeni, da več odgovornosti prepuščajo ocenjevalcu vrednosti. Zato je v drugem delu pričujoče knjige sistematično obravnavana metodologija ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah. Ta del knjige predstavlja metodološko nadgradnjo ocenjevalskih okvirov, ki jih opredeljujejo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti.

Knjiga je zasnovana tako, da je široko uporabna na področju poslovanja z nepremičninami. Čeprav je namenjena zlasti ocenjevalcem vrednosti nepremičnin, bo gotovo ponudila pregled sodobnih spoznanj tudi pravnikom, ki se ukvarjajo z nepremičninami, in nepremičninskim posrednikom. Ne nazadnje so v knjigi zajeta tudi nekatera sodobna znanstvena spoznanja, zato bodo gotovo iz nje kakšno idejo za nadaljnje raziskovanje lahko pridobili tudi raziskovalci s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin in nepremičninskega prava.

Maribor, oktober 2012

Avtorja

KAZALO

Kazalo

1. UVOD	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
1.1 RAZVOJ STVARNEGA PRAVA PRI NAS.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
1.2 POJEM STVARNEGA PRAVA IN STVARNO-PRAVNEGA RAZMERJA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
1.3 SISTEMATIKA SPZ.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
1.4 PRAVICE NA NEPREMIČNINAH.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
1.4.1 Splošno	Napaka! Zaznamek ni definiran.
1.4.2 Lastninska pravica.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
1.4.3 Hipoteka.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
1.4.4 Zemljiški dolg.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
1.4.5 Služnosti	Napaka! Zaznamek ni definiran.
1.4.6 Stvarno breme.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
1.4.7 Stavbna pravica.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
1.4.8 Prednostno načelo.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
1.4.9 Obligacijske pravice na nepremičninah (knjižne)	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2 TEMELJNA NAČELA IN TEMELJNI POJMI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
2.1 TEMELJNA NAČELA STVARNEGA PRAVA.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
2.1.1 Načelo omejenega (zaprtega) kroga stvarnih pravic (numerus clausus)	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2.1.2 Načelo absolutnosti (erga omnes, contra omnes).....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2.1.3 Prednostno načelo.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2.1.4 Načelo specialnosti.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2.1.5 Načelo povezanosti zemljišča in objekta (superficies solo cedit).....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2.1.6 Načelo kavzalnosti.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2.1.7 Načelo publicitete in zaupanja	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2.2 TEMELJNI POJMI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
2.2.1 Pojem stvari.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2.2.2 Nepremične in premične stvari.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2.2.3 Sestavine	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2.2.4 Pritikline	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2.2.5 Plodovi.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2.2.6 Zemljiškoknjižno dovolilo (clausula intabulandi).....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2.2.7 Razpolagalno upravičenje	Napaka! Zaznamek ni definiran.
3 POSEST	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
3.1 POJEM POSESTI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
3.2 VRSTE POSESTI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
3.2.1 Neposredna in posredna posest	Napaka! Zaznamek ni definiran.
3.2.2 Soposest	Napaka! Zaznamek ni definiran.
3.2.3 Delna posest.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
3.2.4 Dobroverna lastniška in nelastniška posest	Napaka! Zaznamek ni definiran.
3.2.5 Posest dediča.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
3.3 SODNO VARSTVO POSESTI.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.

4	PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.1	OPREDELITEV LASTNINSKE PRAVICE.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.2	OMEJITEV LASTNINSKE PRAVICE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.3	PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.3.1	<i>Pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi pravnega posla.....</i>	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
4.3.2	<i>Tipične pogodbe za prenos lastninske pravice na nepremičninah ..</i>	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
4.3.3	<i>Pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi zakona..</i>	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
4.4	VARSTVO LASTNINSKE PRAVICE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.4.1	<i>Vrnitveni zahtevek (reivindikacija)</i>	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
4.4.2	<i>Vrnitveni zahtevek domnevnega lastnika (Publicijanska tožba)</i>	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
4.4.3	<i>Zaščita pred vznemirjanjem (negatorna tožba)</i>	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
4.4.4	<i>Varstvo solastnika in skupnega lastnika</i>	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
5	SOSEDSKO PRAVO	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
5.1	UVOD.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
5.2	IMISIJE.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
5.3	UREDITEV MEJE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
5.4	PRISTOP NA TUJO NEPREMIČNINO	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
5.5	NUJNA POT	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
5.6	PREPOVED POGLABLJANJA NEPREMIČNINE, PREPOVED SPREMINJANJA VODOTOKA IN PREPOVED ODTEKANJA METEORNIH PADAVIN	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6	HIPOTEKA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6.1	UVOD.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6.2	EKSTENZIVNOST HIPOTEKE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6.3	VRSTE HIPOTEK	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6.4	REALIZACIJA HIPOTEKE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6.5	PRENOS HIPOTEKE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6.6	PREPOVEDANI DOGOVORI PRI HIPOTEKI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6.7	PRENEHANJE HIPOTEKE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
7	SLUŽNOSTI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
7.1	UVOD.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
7.2	STVARNE SLUŽNOSTI (SERVITUTES REALES).....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
7.3	OSEBNE SLUŽNOSTI (SERVITUTES PERSONALES)	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
7.3.1	<i>Užitek (usus-fructus).....</i>	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
7.3.2	<i>Raba (usus).....</i>	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
7.3.3	<i>Pravica stanovanja (habitatio).....</i>	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
8	STVARNO (REALNO) BREME	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
8.1	UVOD.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
8.2	USTANOVITEV STVARNEGA BREMENA.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
8.3	JAMSTVO IZ STVARNEGA BREMENA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
8.4	DELITEV OBREMENJENE NEPREMIČNINE.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
8.5	DELITEV NEPREMIČNINE, V KORIST KATERE JE BILO USTANOVLJENO (PREDIALNO) REALNO BREME ..	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
8.6	SMISELNA UPORABA DOLOČB O HIPOTEKI IN SLUŽNOSTIH	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.

9 ZEMLIŠKI DOLG IN STAVBNA PRAVICA - NOVI STVARNI PRAVICI PRI NASNAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.

- 9.1 UVOD..... **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**
- 9.2 ZEMLIŠKI DOLG..... **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**
 - 9.2.1 *Splošno* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 9.2.2 *Ustanovitev* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 9.2.3 *Zemljiško pismo*..... **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
- 9.3 STAVBNA PRAVICA **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**
 - 9.3.1 *Pojem in temeljne značilnosti*..... **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 9.3.2 *Nastanek stavbne pravice* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 9.3.3 *Načelo superficies solo cedit in stavbna pravica* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 9.3.4 *Prenehanje stavbne pravice* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 9.3.5 *Prehodni režim v zvezi s stavbno pravico* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**

10 ETAŽNA LASTNINA NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.

- 10.1 RAZVOJ ETAŽNE LASTNINE IN PRIMERJALNOPRAVNE REŠITVE **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**
- 10.2 UREDITEV ETAŽNE LASTNINE PRI NAS **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**
 - 10.2.1 *Splošno*..... **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
- 10.3 OPREDELITEV ETAŽNE LASTNINE **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**
- 10.4 SOLASTNIŠKI DELEŽI NA SKUPNIH DELIH **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**
- 10.5 NASTANEK ETAŽNE LASTNINE **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**

11 ZEMLIŠKOKNJIŽNO PRAVO NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.

- 11.1 ZGODOVINSKI PREGLED IN TEMELJNA NAČELA ZEMLIŠKOKNJIŽNEGA PRAVA **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**
 - 11.1.1 *Zgodovina* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 11.1.2 *Načela zemljiškoknjižnega prava* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
- 11.2 UVEDBA INFORMATIZACIJE V ZEMLIŠKOKNJIŽNEM POSLOVANJU PO NOVELI ZZK-1C. **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**
 - 11.2.1 *Uvod*..... **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 11.2.2 *Pravni položaj nepremičnine*..... **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 11.2.3 *Nova postopkovna pravila* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 11.2.4 *Nova pravila materialnega zemljiškoknjižnega prava* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
- 11.3 VRSTE VPISOV **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**
 - 11.3.1 *Uvod*..... **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 11.3.2 *Pravice, ki se vpisujejo z vknjižbo* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 11.3.3 *Predznanbe in zaznambe* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 11.3.4 *Poočitve in plombe*..... **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 11.3.5 *Posebni zemljiškoknjižni postopki* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**

12. LASTNOSTI NEPREMIČNIN IN NEPREMIČNINSKEGA TRGA NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.

- 12.2.1 *Fizične lastnosti nepremičnin* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
- 12.2.2 *Ekonomske lastnosti nepremičnin*..... **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
- 12.2.3 *Institucionalne lastnosti nepremičnin* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
- 12.5.1 *Značilnosti nepremičninskega trga* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**

13. OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.

13.3 POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI..... NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.

- 13.4 SPREMNI DOKUMENTI..... **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**
 - 14.2.1 *Metoda primerjave prodaj*..... **Napaka! Zaznamek ni definiran.**
 - 14.2.2 *Utemeljitev sklepa o vrednosti nepremičnine* **Napaka! Zaznamek ni definiran.**

- 14.2.3 *Sklep o vrednosti nepremičninskih pravic pri izrazito neenotnih indikativnih vrednostih. **Napaka! Zaznamek ni definiran.***
- 14.3 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN..... **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**
- 14.3.1 *Metoda diskontiranega denarnega toka**Napaka! Zaznamek ni definiran.***
- 14.3.2 *Metoda neposredne kapitalizacije.....**Napaka! Zaznamek ni definiran.***
- 14.3.3 *Gordonov model**Napaka! Zaznamek ni definiran.***
- 14.3.4 *Metode množiteljev (multiplikatorjev).....**Napaka! Zaznamek ni definiran.***
- 14.3.4.1 *Tradicionalne metode množiteljev.....**Napaka! Zaznamek ni definiran.***
- 14.3.4.2 *Metoda množitelja nekajletnih donosov.....**Napaka! Zaznamek ni definiran.***
- 14.4 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN **NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**
- 14.4.1 *Nabavnovrednostna metoda**Napaka! Zaznamek ni definiran.***
- 14.4.2 *Metode ocenjevanja vrednosti zemljišč**Napaka! Zaznamek ni definiran.***
- 14.4.3 *Določitev nadomestitvene vrednosti.....**Napaka! Zaznamek ni definiran.***
- 14.4.4 *Ocenitev poslabšanj in zastaranj**Napaka! Zaznamek ni definiran.***
- 14.4.5 *Ocenitev zmanjšanja vrednosti s pomočjo tržne analize**Napaka! Zaznamek ni definiran.***
15. **NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA ZEMLJIŠČA IN IZBOLJŠAV..... NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.**