

Katere javne evidence nepremičnin poznate?

Zemljiška knjiga, zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin, evidenca državne meje, evidenca trga nepremičnin in register prostorskih enot so javne evidence. (1)

Točke	1
-------	---

Kaj je zemljiška knjiga, kateri podatki so v njej zapisani, iz koliko delov je sestavljena in katere podatke vsebuje posamezni del?

Zemljiška knjiga je »osnovna« evidenca pravic in pravnih dejstev, ki se nanašajo na nepremičnine. (1)

V njej so zapisani **podatki o lastniku** nepremičnine, o **hipotekah**, ki so vezane na nepremičnino, o **stečajnem postopku**, katerega predmet je nepremičnina in druge **podobne informacije**. (1)

Sestavljena je iz dveh delov Prvi, **glavni del**, je javno dostopen in vsebuje **glavne podatke** o nepremičnini. Drugi del, imenovan **zbirka listin**, je sestavljen iz listin, na podlagi katerih se opravljajo vpisi v zemljiško knjigo. (1)

Točke	3
-------	---

Kaj je register nepremičnin in kaj se v njem evidentira?

Register nepremičnin je **javna zbirka podatkov** o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki odraža **dejansko stanje nepremičnin v naravi**.(1)

V registru nepremičnin se **evidentirajo nepremičnine na osnovi parcel, stavb in delov stavb** (1).

Točke	2
-------	---

Kaj vsebuje potrdilo o namenski rabi zemljišča in katero prilogo lahko vsebuje?

Vsebuje **podatek o namenski rabi prostora**, (1) kot jo določa OPN, ter **podatek o začasnih ukrepih za zavarovanje prostorskega načrtovanja in predkupni pravici občine**. (1) Potrdilo o namenski rabi zemljišča se lahko **priloži tudi kopija grafičnega dela** (1) občinskega prostorskega načrta.

Točke	3
-------	---

Kateri organ izda lokacijsko informacijo in kakšno naravo ima? Do kdaj velja lokacijska informacija, če se za zemljišče pripravlja sprememba prostorskega akta?

Lokacijsko informacijo **izda občina**. (1) Ima naravo potrdila **iz uradne evidence**. (1) Če se za območje oziroma zemljišče, na katerega se nanaša lokacijska informacija, pripravlja sprememba prostorskega akta, je v lokacijski informaciji to treba posebej navesti. Lokacijska informacija **velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta**. (1)

Točke	3
-------	---

Kje lahko pridobimo informacijo o izdani energetski izkaznici? Ali obstaja javni vpogled?

Za posamezno stavbo ali del stavbe lahko pridobimo informacijo o izdani energetski izkaznici iz **javnega elektronskega registra nepremičnin (REN)** (1) na portalu *Javni vpogled v nepremičnine*, ki ga vodi Geodetska uprava RS.

Točke	1
-------	---

Kaj je lastninska pravica?

Je absolutna in »najmočnejša« stvarna pravica **imeti stvar v posesti**, (1) **jo uporabljati in uživati** (1) ter **z njo razpolagati**. (1)

Točke	3
-------	---

Ali sme nepremičninska družba za izvedbo posla posredovanja sprejeti od naročnika denarna sredstva? Če da, pod kakšnimi pogoji?

Nepremičninska družba **sme sprejeti** od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v **hrambo denarna sredstva**, (1) če ima z banko **sklenjeno pogodbo** o vodenju **fiduciarnega računa** (1) in če jo naročitelj za to **pisno pooblasti**. (1)

Točke	3
-------	---

Pojasnite, kdaj in kako se naročitelj seznaniti s splošnimi pogoji poslovanja.

Naročitelj se mora seznaniti s splošnimi pogoji poslovanja **še pred sklenitvijo pogodbe** o (1) posredovanju. Splošni pogoji poslovanja morajo biti na **vidnem mestu** v poslovnih prostorih nepremičninske družbe (1) in so tudi **sestavni del/priloga** pogodbe o posredovanju. (1)

Točke	3
-------	---

**Kdaj nepremičninska družba pravilno in uspešno izpolni obveznosti:
Dopolnite, da bosta trditvi pravilni.**

Nepremičninska družba _____ izpolni svoje obveznosti iz posredniškega razmerja, ko je med naročiteljem in tretjo osebo _____, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala, in je naročitelja in tretjo osebo spravila v _____.

Odgovor:

Nepremičninska družba **pravilno in uspešno (1)** izpolni svoje obveznosti iz posredniškega razmerja, ko je med naročiteljem in tretjo osebo **sklenjena pogodba, (1)** pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala, in je naročitelja in tretjo osebo spravila v **stik. (1)**

Točke	3
-------	---

Posrednik (obkrožite):

- a) je odgovoren za uspeh posredovanja.
- b) ni odgovoren za uspeh posredovanja.
- c) nikoli ni odgovoren za svoje delo.

Odgovor:

b) ni odgovoren za uspeh posredovanja. (1)

Točke	1
-------	---

Kje so zapisani oz. kodificirani dobri poslovni običaji za storitve nepremičninskega posredovanja?

Zapisani/kodificirani so **v Kodeksu dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami**, ki ga je sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri Gospodarski zbornici Slovenije – Zbornici za poslovanje z nepremičninami.

Točke	1
-------	---

Kaj pomeni kršitev varstva osebnih podatkov?

Kršitev varnosti osebnih podatkov pomeni vse, kar povzroči **nenamerno ali nezakonito uničenje, izgubo, spremembo, nepooblaščno razkritje ali dostop** do osebnih podatkov, ki so **poslani, shranjeni ali kako drugače obdelani. (1)**

Točke	1
-------	---

Katere pravice so povezane z nepremičninami?

Nepremičninske pravice so:

1. uporaba nepremičnine,
2. oddaja v najem,
3. prodaja, podaritev,
4. razdelitev, spreminjanje,
5. pravica do razvijanja zemljišča,
6. pravica uživanja in razpolaganja.

Gre za kombinacijo pravic (šop pravic), povezanih z lastništvom nepremičnine.

Točke	3
-------	---

Pojasnilo: Po dve alineji 1 točka.

Kako razložimo pojem vrednost za investitorja? Ali je v praksi enaka tržni vrednosti?

Gre za vrednost za konkretnega investitorja, lastnika, kjer njegov pogled na koristnost nepremičnine lahko odstopa od splošne tržne koristnosti. To je **vrednost nepremičnine v očeh investitorja ali bodočega lastnika** za posamezno naložbo ali poslovne cilje. **(1) Je vrsta netržne vrednosti, ki je v praksi izjemoma enaka tržni vrednosti. (1)**

Točke	2
-------	---

Katere vplivne dejavnike – značilnosti opazujemo pri analizi soseske?

Pri analizi soseske opazujemo:

1. **demografske značilnosti** – zaposleni, gospodinjstva, komunikacija, tip soseske, razvoj v perspektivi;
2. **transakcije z nepremičninami**: najemnine, prodaje, novogradnje;
3. **vrste nepremičnin** – starost, tip gradnje, skladnost z okoljem;
4. **življenjski cikel soseske** – stabilna, vzpon, padec, revitalizacija;
5. **trženjske sile v soseski** – socialni dejavniki, ekonomski, vladni, okoljski dejavniki;
6. **ponudba nepremičnin** – v soseski.

Točke	3
-------	---

Pojasnilo: Dva pravilna odgovora prinašata 1 točko, štirje 2 točki in šest 3 točke.

Naštejte pomembnejše makroekonomske kazalnike, ki vplivajo na promet z nepremičninami?

1. BDP na prebivalca in stopnja rasti BDP-ja, (1)
2. inflacija (povprečje leta), (1)
3. stopnja brezposelnosti (ILO), (1)
4. prejemki, plače.(1)

Točke	2
-------	---

Pojasnilo: Dva pravilna odgovora prinašata 1 točko, štirje 2 točki.

Kaj pomeni občutljivost na spremembe glavnih ekonomskih kazalnikov na nepremičninskih trgih?

Pretežno visoka vrednost nepremičnin zahteva visoko kupno moč, zato na trg močno vplivajo spremembe v višini plač, stabilnosti dohodka, povečanje ali zmanjšanje števila zaposlenih, na dolgi rok pa vplivajo demografske spremembe ipd. (1)

Točke	1
-------	---