

# **PREDMETNIK Z UČNIMI IZVEDBENIMI NAČRTI ZA PRIDOBITEV STROKOVNIH ZNANJ POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

## **PREDMET: RAČUNOVODENJE IN DAVKI**

### **1. VZGOJNO-IZOBRAŽEVALNI SMOTRI IN CILJ PREDMETA**

Cilj tega predmeta je nadgraditi temeljno znanje o osnovah računovodenja ter spoznati osnovne značilnosti računovodskih izkazov in postavk, predvsem tistih, ki se nanašajo na nepremičnine (opredmetena osnovna sredstva, naložbene nepremičnine, zaloge). Prav tako bodo v okviru tega predmeta študenti spoznali tudi najpomembnejša določila davčnih zakonov, povezanih z nepremičninami.

### **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec:** *dr. Marjan Odar*

**Sodelavci:** *Saša Jerman, mag. Mitja Skitek in Vera Zupančič*

### **3. VSEBINSKI SKLOPI**

1. Opredelitev računovodenja in temeljna pravila računovodenja
2. Temeljna načela računovodenja in računovodske predpostavke
3. Podlage za merjenje postavk v računovodskih izkazih
4. Letno poročilo in računovodsko poročilo
5. Najpomembnejše postavke računovodskih izkazov
6. Osnove revidiranja in revizijsko poročilo

**Izvajalec:** *dr. Marjan Odar (5 ur)*

7. Pridobivanje, vrednotenje, merjenje in odtujevanje opredmetenih osnovnih sredstev, naložbenih nepremičnin in zalog nepremičnin

**Izvajalec:** *Vera Zupančič (3 ure)*

8. Dohodnina in davek od dohodkov, povezana z nepremičninami

**Izvajalec: mag. Mitja Skitek (2 uri)**

9. Davek na dodano vrednost in druge dajatve, povezane z nepremičninami

**Izvajalec: Saša Jerman (2 uri)**

**SKUPAJ: 12 ur**

#### **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Računovodenje in davki (elektronsko gradivo predavateljev)
2. Slovenski računovodski standardi (predvsem Uvod v SRS, SRS 1, SRS 4, SRS 6 in SRS 13)  
<http://www.si-revizija.si/publikacije/index.php>

#### **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

1. Ponazoritve knjiženj najpogostejših in bolj zapletenih poslovnih dogodkov. Iks 7–8/2010, Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije
2. Pravila revizijske stroke  
ZRev-2  
Mednarodni standardi revidiranja in obvladovanja kakovosti  
[http://www.si-revizija.si/revizorji/pravila\\_stroke.php](http://www.si-revizija.si/revizorji/pravila_stroke.php)
3. I. Turk, S. Kavčič, M. Kokotec-Novak, S. Koželj, M. Odar: Finančno računovodstvo: splošni del (Zbirka Standardni učbeniki, 6), Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije, Ljubljana 2004.
4. Zakon o dohodnini (ZDoh-2)  
[http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r07/predpis\\_ZAKO4697.html](http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r07/predpis_ZAKO4697.html)
5. Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2)  
[http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r07/predpis\\_ZAKO4687.html](http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r07/predpis_ZAKO4687.html)
6. Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1)  
[http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r01/predpis\\_ZAKO4701.html](http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r01/predpis_ZAKO4701.html)

#### **6. OBLIKE IN METODE IZOBRAŽEVALNEGA DELA**

Teoretična predavanja in interaktivno obravnavanje knjiženj poslovnih dogodkov vključno s pravili sestavljanja računovodskih izkazov

#### **7. OBVEZNOSTI ŠTUDENTA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih

## **8. IZPIT**

Izpit je pisen: 10 vprašanj

Čas trajanja: 75 minut

Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT**

Učni načrt pripravil: **dr. Marjan Odar**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **dr. Marjan Odar**

## **PREDMET: OSNOVNA PRAVNA ZNANJA**

### **1. VZGOJNO-IZOBRAŽEVALNI SMOTRI IN CILJ PREDMETA**

Cilj tega predmeta je spoznati temelje pravne ureditve gospodarskih družb v Sloveniji. Obravnavani so splošni statusni atributi družb ter osnovne pravne značilnosti posameznih vrst družb in samostojnega podjetnika. Predmet obravnava tudi osnovne pravne značilnosti prenehanja posameznih pravno-organizacijskih oblik gospodarskih družb in pravne postopke, ki sledijo kot posledica prenehanja. Poleg tega bodo udeleženci izobraževanja spoznali temeljne značilnosti Zakona o splošnem upravnem postopku ter določila Zakona o revidiranju in podzakonskih aktov, ki jih morajo pri svojem delu poznati pooblaščenec ocenjevalci vrednosti nepremičnin.

### **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec: dr. Borut Bratina**

**Sodelavci: Barbara Bolčina in Drago Škerget**

### **3. VSEBINSKI SKLOPI**

1. Statusne značilnosti gospodarskih družb, delniška družba, d. o. o., samostojni podjetnik (s. p.), osebne družbe

**Izvajalec: dr. Borut Bratina (4 ure)**

2. Prenehanje gospodarskih subjektov  
Stečaj  
Prisilna poravnava s finančnim prestrukturiranjem  
Likvidacija

**Izvajalec: Drago Škerget (2 uri)**

3. Pogoji delovanja pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti v Sloveniji in osnove Zakona o upravnem postopku

**Izvajalec: Barbara Bolčina (2 uri)**

**SKUPAJ: 8 ur**

### **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Osnovna pravna znanja (elektronsko gradivo predavateljev)
2. Zakon o gospodarskih družbah (ZGD-1) – izbrani člani  
[http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r08/predpis\\_ZAKO5718.html](http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r08/predpis_ZAKO5718.html)
3. Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP) – izbrani člani  
[http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r05/predpis\\_ZAKO4735.html](http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r05/predpis_ZAKO4735.html)

4. Zakon o revidiranju ZRev- 2 - izbrani člani  
[http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/pravila\\_stroke.php](http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/pravila_stroke.php)
5. Zakon o splošnem upravnem postopku  
[http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r04/predpis\\_ZAKO4814.html](http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r04/predpis_ZAKO4814.html)

## **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

1. B. Bratina, D. Jovanovič, P. Podgorelec, A. Primic: Gospodarsko statusno pravo, GV Planet, Ljubljana 2007.
2. M. Kocbek, R. Bohinc, B. Bratina, M. Ilešič, Š. Ivanjko, R. Knez, M. Odar, H. Pivka, N. Plavšak, S. Prelič, D. Pšeničnik, K. Puharič, B. Zabel: Veliki komentar Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1), GV založba, Ljubljana 2006.
3. N. Plavšak: Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju – razširjena uvodna pojasnila, GV Založba, Ljubljana 2008.

## **6. OBLIKE IN METODE IZOBRAŽEVALNEGA DELA**

Teoretična predavanja in interaktivno obravnavanje aktualnih primerov iz korporacijske prakse

## **7. OBVEZNOSTI ŠTUDENTA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih

## **8. IZPIT**

Izpit je pisen: 8 vprašanj

Čas trajanja: 60 minut

Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT**

Učni načrt pripravil: **dr. Borut Bratina**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **dr. Borut Bratina**

# **PREDMET: GOSPODARSKE POGODBE IN CIVILNO PRAVO**

## **1. VZGOJNO-IZOBRAŽEVALNI SMOTRI IN CILJ PREDMETA**

Cilj tega predmeta je pridobiti temeljna znanja o civilnem materialnem pravu (zlasti stvarnem in zemljiškoknjižnem, obligacijskem ter gospodarskem pogodbenem pravu). V okviru izvajanja predmeta bodo študenti udeleženci izobraževanja podrobneje spoznali temeljna pravila omenjenih pravnih disciplin. Seznanili se bodo (oz. pridobili temeljna znanja) z vsebino stvarnih pravic (lastninske pravice, zastavne pravice, zemljiškega dolga, služnostne pravice, stvarnega bremena in stavbne pravice) ter temeljnimi principi (načeli) na področju stvarnega in zemljiškoknjižnega prava. Prav tako bodo udeleženci pridobili temeljna znanja o obligacijskem pravu in tipičnih gospodarskih pogodbah (prodajni pogodbi, menjalni pogodbi, rabokupni pogodbi, komisijski pogodbi, agencijski pogodbi, posredniški pogodbi, gradbeni pogodbi, asignaciji) pa tudi o inštrumentih zavarovanja in utrditve obveznosti (menici, poroštvo, ari, pogodbeni kazni, skesnini ...).

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec: dr. Renato Vrenčur**

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

### ***Obligacijsko pravo – splošni del***

1. Temeljni pojmi in načela obligacijskega prava
2. Sprememba upnika in dolžnika (pojavnne oblike cesij, prevzem dolga, pristop k dolgu, prevzem izpolnitve)
3. Spremenjeni načini izpolnjevanja obveznosti (kompenzacijski posli)
4. Zavarovanje in utrditev obveznosti

**Izvajalec: dr. Renato Vrenčur (2 uri)**

### ***Gospodarsko pogodbeno pravo – posebni del***

Pogodbe gospodarskega prava

(prodajna pogodba, menjalna pogodba, rabokupna pogodba, komisijska pogodba, agencijska pogodba, posredniška pogodba, gradbena pogodba, asignacija)

**Izvajalec: dr. Renato Vrenčur (2 uri)**

### ***Stvarno in zemljiškoknjižno pravo***

1. Temeljni pojmi in načela stvarnega in zemljiškoknjižnega prava
2. Stvarne pravice (lastninska pravica, zastavna pravica, zemljiški dolg, služnostna pravica, stvarno breme in stavbna pravica)

3. Zemljiškoknjižni vpisi (vknjižbe, predznambe, zaznambe, plombe, poočitve) in informatizacija poslovanja v zemljiškoknjižnih zadevah

Izvajalec: *dr. Renato Vrenčur (2 uri)*

**SKUPAJ: 6 ur**

#### **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Gospodarske pogodbe in civilno pravo (elektronsko gradivo predavatelja)
2. Obligacijski zakonik (izbrana poglavja)  
[http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis\\_ZAKO1263.html](http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO1263.html)
3. Stvarnopravni zakonik – SPZ  
[http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r02/predpis\\_ZAKO3242.html](http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r02/predpis_ZAKO3242.html)
4. Zakon o zemljiški knjigi – ZZK-1  
[http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis\\_ZAKO3603.html](http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO3603.html)

#### **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

1. M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007.
2. V. Kranjc: Gospodarsko pogodbeno pravo, GV Založba, Ljubljana 2006.
3. M. Tratnik, R. Vrenčur: Zemljiškoknjižno pravo v teoriji in praksi, Inštitut za nepremičninsko pravo Maribor, Maribor 2008.

#### **6. OBLIKE IN METODE IZOBRAŽEVALNEGA DELA**

Predavanja in razprave o pravnih podlagah in pravilih civilnega materialnega prava

#### **7. OBVEZNOSTI ŠTUDENTA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih

#### **8. IZPIT**

Izpit je pisen: 6 vprašanj

Čas trajanja: 45 minut

Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT PRIPRAVIL**

Učni načrt pripravil: **dr. Renato Vrenčur**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **dr. Renato Vrenčur**

# **PREDMET: FINANČNA MATEMATIKA IN STATISTIČNE METODE**

## **1. VZGOJNO-IZOBRAŽEVALNI SMOTRI IN CILJ PREDMETA**

Cilj predmeta je osvežitev, poglobitev in nadgradnja teoretičnih in praktičnih znanj s področja specifičnih kvantitativnih metod, ki jih potrebujemo pri zahtevnejših postopkih ocenjevanja vrednosti. Poudarek je na obvladanju izračunov s področja finančne matematike, potrebnih za obvladovanje časovne razsežnosti denarnih tokov, in statističnih tehnik, ki jih uporabljamo za analizo popolnih ali vzorčnih podatkov, s posebnim poudarkom na uporabi analize časovnih vrst in cenovnih indeksov pri določanju realne vrednosti nepremičnin.

## **2. IZVAJALCA PREDMETA**

**Nosilec:** *mag. mag. Jože Andrej Čibej*

**Sodelavka:** *dr. Lidija Zadnik Stirn*

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

### **A. Matematični del**

1. Metode obrestovanja
2. Presoja donosnosti naložb
3. Efektivna obrestna mera in dejanska cena denarja
4. Presoja sedanje vrednosti različnih finančnih tokov

**Izvajalec:** *mag. mag. Jože Andrej Čibej / dr. Lidija Zadnik Stirn (4 ure)*

### **B. Statistični del**

1. Opisna statistika, prikazovanje in interpretacija statističnih podatkov
2. Osnovna analiza časovne vrste: indeksi, stopnja rasti, povprečni koeficient dinamike

**Izvajalec:** *dr. Lidija Zadnik Stirn (2 uri)*

**SKUPAJ:** 6 ur

## **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

- 1 Finančna matematika in statistične metode, I. del – Matematične metode (elektronsko gradivo predavatelja)
- 2 Finančna matematika in statistične metode, II. del – Statistične metode (elektronsko gradivo predavateljice)

## **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

### **A. Matematični del**

1. K. B. Bosch: Finanzmathematik, R. Oldenburg Verlag, Dunaj 1987.
2. J. A. Čibej: Matematika za računovodje in finančnike, Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije, Ljubljana 2001.
3. J. A. Čibej: Članki iz Bančnega vestnika in Revizorja, citirani v študijskem gradivu.
4. O. Levyne: Mathématiques financières, Sefi, Pariz 1992.
5. L. Pecatti: Matematica per la finanza aziendale, Editori Riuniti, Rim 1994, 368 s.
6. P. Zima, R. L. Brown: Mathematics of Finance (3rd Edition), McGraw - Hill Ryerson Ltd., Toronto 1988.

### **B. Statistični del**

1. D. Downing, J. Clark: Business Statistics, Barron's Educational Business Review Series, Hauppauge, New York 1992.
2. S. Taylor: Business Statistics, Palgrave, New York 2001.

## **6. OBLIKE IN METODE IZOBRAŽEVALNEGA DELA**

Teoretična predavanja, povezana s praktičnimi vajami

## **7. OBVEZNOSTI ŠTUDENTA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih

## **8. IZPIT**

Izpit je pisen: 4 naloge iz prvega dela (70 točk) in 2 nalogi iz drugega dela (30 točk)

Čas trajanja: 120 minut

Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk, pri tem vsaj 20 % točk iz vsakega dela.

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT**

Učni načrt pripravila: **mag. mag. Jože Andrej Čibej in dr. Lidija Zadnik**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **mag. mag. Jože Andrej Čibej**

# **PREDMET: OSNOVE POSLOVNIH FINANC**

## **1. VZGOJNO-IZOBRAŽEVALNI SMOTRI IN CILJ PREDMETA**

Cilj predmeta je osvežitev oziroma pridobitev osnovnega teoretičnega znanja s področja poslovnih financ in ugotavljanje ravni uporabnosti teoretičnih rešitev v praksi. Glede na to, da so poslovne finance, zlasti prek računovodskih ocen (vključno z ocenami poštene vrednosti) zelo povezane z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin, naj bi predmet bodočim pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti nepremičnin pomagal pri razumevanju in pomenu poslovnih financ tako v povezavi tako s financiranjem kakor tudi z vrednotenjem nepremičnin.

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec:** *dr. Meta Duhovnik*

**Sodelavci:** *dr. Aljoša Valentinčič*

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

*Osnove poslovnih financ*

- 1. Povezava med računovodstvom in financami podjetja*
- 2. Donosnost naložb v povezavi z njihovim tveganjem*
- 3. Stroški in sestava virov financiranja*

**Izvajalec:** *dr. Meta Duhovnik (5 ur)*

*Zahtevnejša vprašanja poslovnih financ*

- 1. Problemi obratnega kapitala*
- 2. Kriteriji za sprejemanje investicijskih odločitev*
- 3. Problemi, povezani s stroški kapitala*

**Izvajalec:** *dr. Aljoša Valentinčič (5 ur)*

**SKUPAJ: 10 ur**

## **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Osnove poslovnih financ (elektronsko gradivo predavateljev)
2. Kodeks poklicne etike poslovnega finančnika  
[http://www.si-revizija.si/financniki/dokumenti/Kodeks\\_poklic\\_etike\\_pf.pdf](http://www.si-revizija.si/financniki/dokumenti/Kodeks_poklic_etike_pf.pdf).
3. Kodeks poslovnofinančnih načel  
[http://www.si-revizija.si/financniki/dokumenti/kodeks\\_posfin\\_nacel-celotno.pdf](http://www.si-revizija.si/financniki/dokumenti/kodeks_posfin_nacel-celotno.pdf)
4. Slovenski poslovnofinančni standardi  
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200156&stevilka=2985>

## **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

1. E. F. Brigham: Fundamentals of Financial Management, Seventh Edition, Fort Worth, Philadelphia, San Diego, New York, Orlando, Austin, San Antonio, Toronto, Montreal, London, Sydney, Tokyo: The Dryden Press, 1995 ali kasnejša izdaja.
2. M. Duhovnik: Dolgoročno financiranje podjetja z vrednostnimi papirji (Zbirka Srebrna knjiga, št. 11), Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije, Ljubljana 1995, 209 str.
3. M. Duhovnik: Obračunski in denarni tokovi kot podlaga za ugotavljanje uspešnosti (Zbirka Srebrna knjiga, št. 18), Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije, Ljubljana 2003, 345 str.
4. N. Garrod, U. Kosi, A. Valentinčič: Asset Write-offs in the Absence of Agency Problems, Journal of Business Finance & Accounting 2008, letnik 35, št. 3/4, str. 307–330.
5. N. Garrod, A. Valentinčič: The Term Structure of Implicit Discount Rates in Security Valuation. Journal of Business Finance & Accounting, 2005, letnik 32, št. 7/8, str. 1237–1274.
6. D. Mramor, A. Valentinčič: When Maximizing Shareholders' Wealth is not the Only Choice. East. Europ. econ., 2001, letnik 39, št. 6, str. 64–93.
7. D. Mramor, A. Valentinčič: Forecasting the Liquidity of Very Small Private Companies, Journal of business venturing, 2003, letnik 18, št. 4, str. 745–771.
8. D. Mramor: Teorija finančne politike podjetja, Gospodarski vestnik, Ljubljana 1993, 381 str.
9. J. Prašnikar, A. Ferligoj, A. Cirman, A. Valentinčič: Do managers always want to be paid in stocks and stock options : CEO compensation in a transitional economy, Journal of Human Resource Management, 2000, vol. 1, str. 16–36.

## **6. OBLIKE IN METODE IZOBRAŽEVALNEGA DELA**

Predavanja ter predstavitve praktičnih problemov in izračunov.

## **7. OBVEZNOSTI ŠTUDENTA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih

## **8. IZPIT**

Izpit je pisen: 10 vprašanj

Čas trajanja: 60 minut

Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT**

Učni načrt pripravila: **dr Meta Duhovnik in dr. Aljoša Valentinčič**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **dr. Meta Duhovnik**

# **PREDMET: STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI**

## **1. VZGOJNO-IZOBRAŽEVALNI SMOTRI IN CILJ PREDMETA**

Cilj tega predmeta je pridobiti znanja s področja strokovnih pravil, ki jih opredeljuje Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti. Poseben poudarek je namenjen mednarodnim standardom, ki urejajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Slušatelj, ki uspešno osvoji snov predmeta, pozna vsebino strokovnih pravil in je sposoben uporabljati druga osvojena znanja s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, skladno s temi pravili.

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec:** *mag. Karin Lušnic*

**Sodelavci:** *Janez Kratnar, mag. Petra Nagode Zupančič in Slavko Stošicki*

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (predstavitev vseh ravni Hierarhije)  
**Izvajalec:** *mag. Karin Lušnic (2 uri)*
2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV 2007 (Uvod v MSOV, Pregled strukture MSOV, zasnove MSOV, definicij premoženja v MSOV, MSOV 1, 2 in 3, novi MSOV)  
**Izvajalec:** *mag. Karin Lušnic (2 uri)*
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (*področje* nepremičnin) – MSOV 2007  
**Izvajalec:** *Janez Kratnar (3 ure)*
4. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (*področje* nepremičnin) – MSOV 2007  
**Izvajalec:** *mag. Petra Nagode Zupančič (2 uri)*
5. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (*področje* strojev in opreme) – MSOV 2007  
**Izvajalec:** *Slavko Stošicki (1 ura)*

**SKUPAJ:** 10 ur

## **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti  
[http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/dokumenti/Hierarhija\\_standardov.pdf](http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/dokumenti/Hierarhija_standardov.pdf)
2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti  
<http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/dokumenti/MSOV-2007-SLO.pdf>

## **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

1. Publikacije, objavljene na spletni strani IVSC:  
<http://www.ivsc.org/pubs/index.html>

## **6. OBLIKE IN METODE IZOBRAŽEVALNEGA DELA**

Predavanja in razprave o standardih ocenjevanja vrednosti in drugih pravilih stroke

## **7. OBVEZNOSTI ŠTUDENTA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih

## **8. IZPIT**

Pisni izpit: 10 vprašanj

Čas trajanja: 60 minut

Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT**

Učni načrt pripravila: **mag. Karin Lušnic**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **mag. Karin Lušnic**

# **PREDMET: NAČINI IN METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

## **1. VZGOJNO-IZOBRAŽEVALNI SMOTRI IN CILJ PREDMETA**

Cilj predmeta je pridobiti znanje načinov in metod ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Predmet obravnava načine ocenjevanja vrednosti, katerih uporabo predvidevajo mednarodni standardi s področja ocenjevanja vrednosti: način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa in nabavnovrednostni način. V okviru posameznih načinov so podana temeljna načela ter teoretične osnove za samostojno uporabo tradicionalnih in naprednih metod ocenjevanja vrednosti. Teoretične osnove so dopolnjene z zgledi.

Po osvojitvi znanj, ki jih predvideva predmet, je slušatelj sposoben samostojno oceniti vrednost tipičnih nepremičnin (stanovanj, zemljišč, poslovnih prostorov ...) ter ima zadostno podlago za razumevanje metod ocenjevanja vrednosti zemljišč in specialnih nepremičnin (hotelov ...). Osvojena znanja so prav tako osnova za analizo najgospodarnejše uporabe.

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec: dr. Igor Pšunder**

**Sodelavci: Sonja Gračanić, Jožef Murko (Ljubljana), mag. Žarko Povše, Rajko Srednik in mag. Milan Torkar**

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

### **Način primerljivih prodaj**

1. Osnove ekonomike in nepremičninskega trga  
**Izvajalec: dr. Igor Pšunder (6 ur)**
2. Metoda neposredne primerjave prodaj  
**Izvajalec: dr. Igor Pšunder (4 ure)**
3. Metode posredne primerjave prodaj / metode množiteljev  
**Izvajalec: dr. Igor Pšunder (2 uri)**
4. Prilagoditve prodajnih cen primerljivih nepremičnin s praktičnimi primeri  
**Izvajalec: Jožef Murko (Ljubljana) (6 ur)**

**SKUPAJ: 18 ur**

### **Način kapitalizacije donosa**

1. Metoda neposredne kapitalizacije  
**Izvajalec: dr. Igor Pšunder (3 ure)**
2. Metoda diskontiranega denarnega toka  
**Izvajalec: dr. Igor Pšunder (1 ura)**

3. Določevanje stanovitnega dobička in mere kapitalizacije  
**Izvajalec: dr. Igor Pšunder (2 uri)**
4. Praktični primeri ocenjevanja vrednosti nepremičnin po načinu kapitalizacije donosa  
**Izvajalec: mag. Žarko Povše (6 ur)**

Praktični primeri ocenjevanja analize investicij v nepremičnine  
**Izvajalec: mag. Milan Torkar (6 ur)**

**SKUPAJ: 18 ur**

#### ***Nabavnovrednostni način***

1. Gradbeništvo za potrebe ocenjevanja vrednosti nepremičnin  
**Izvajalec: Sonja Gračanič (6 ur)**
2. Osnove nabavnovrednostnega načina  
**Izvajalec: Rajko Srednik (2 uri)**
3. Nabavnovrednostna metoda  
**Izvajalec: Rajko Srednik (6 ur)**
4. Praktični primeri ocenjevanja vrednosti nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu  
**Izvajalec: Sonja Gračanič (6 ur)**

**SKUPAJ: 20 ur**

#### **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Načini in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin (elektronsko gradivo predavateljev)
2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti  
<http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/dokumenti/MSOV-2007-SLO.pdf>
3. Igor Pšunder, Milan Torkar: Vrednost nepremičninskih pravic, Slovenski Inštitut za revizijo, Ljubljana 2007.

#### **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

1. Appraisal Institute: Appraisal of Real Estate, 13. izdaja, 2008.
2. Richard M. Betts, Ely J. Silas: Basic Real Estate Appraisal, 5. izdaja, South-Western Educational Publishing, 2000.
3. Vsa sodobna gradiva, ki obravnavajo načine in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin in so skladna z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

#### **6. OBLIKE IN METODE IZOBRAŽEVALNEGA DELA**

Predavanja in razprave o standardih, načinih in metodah ocenjevanja vrednosti. Praktični primeri uporabe načinov in metod ocenjevanja vrednosti

## **7. OBVEZNOSTI ŠTUDENTA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih

## **8. IZPIT**

Izpit je pisen: 28 vprašanj

Čas trajanja: 150 minut

Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT**

Učni načrt pripravili: **dr. Igor Pšunder, dr. Dušan Zupančič in Sonja Gračanič**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **dr. Igor Pšunder**

# **PREDMET: OCENJEVANJE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ, SPECIALNIH NEPREMIČNIN IN ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE**

## **1. VZGOJNO-IZOBRAŽEVALNI SMOTRI IN CILJ PREDMETA**

Cilj predmeta je pridobiti poglobljena znanja o ocenjevanju vrednosti zemljišč, specialnih nepremičnin ter analizi najgospodarnejše uporabe zemljišč in obstoječih izboljšav. Slušatelj pridobi zadostna znanja za samostojno ocenjevanje vrednosti zemljišč najvišje zahtevnostne ravni, za samostojno ocenjevanje specialnih nepremičnin ter za izvedbo analize najgospodarnejše uporabe.

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec:** *dr. Dušan Zupančič*

**Sodelavec:** *Janez Kratnar*

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

Ocenjevanje vrednosti specialnih nepremičnin

1. *Metode ocenjevanja specialnih nepremičnin*  
**Izvajalec: dr. Dušan Zupančič (4 ure)**

Ocenjevanje vrednosti zemljišč

2. *Metode ocenjevanja vrednosti zemljišč*  
**Izvajalec: Janez Kratnar (6 ur)**

Analiza najgospodarnejše uporabe

1. *Izvedba analize najgospodarnejše uporabe*  
**Izvajalec: dr. Dušan Zupančič (6 ur)**

**SKUPAJ: 16 ur**

## **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Ocenjevanje vrednosti zemljišč, specialnih nepremičnin in analiza najgospodarnejše uporabe (elektronsko gradivo predavateljev).

## **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

1. Appraisal Institute: Appraisal of Real Estate, 13. izdaja, 2008.

2. Vsa sodobna gradiva, ki obravnavajo metode ocenjevanja vrednosti zemljišč in specialnih nepremičnin ter analizo najgospodarnejše uporabe in so skladna z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

## **6. OBLIKE IN METODE IZOBRAŽEVALNEGA DELA**

Predavanja in razprave o ocenjevanju vrednosti zemljišč in analizi najgospodarnejše uporabe s praktičnimi primeri

## **7. OBVEZNOSTI ŠTUDENTA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih

## **8. IZPIT**

Pisni izpit: 16 vprašanj

Čas trajanja: 90 minut

Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT**

Učni načrt pripravili: **dr. Igor Pšunder, dr. Dušan Zupančič in Sonja Gračanič**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **dr. Dušan Zupančič**

# **PREDMET: POROČANJE O OCENI VREDNOSTI**

## **1. VZGOJNO-IZOBRAŽEVALNI SMOTRI IN CILJ PREDMETA**

Cilj predmeta je pridobiti podrobna znanja o načinih poročanja o oceni vrednosti, o izdelavi poročila ter o ocenjevanju vrednosti za potrebe računovodskega poročanja. Slušatelj, ki osvoji znanja tega predmeta, pozna načine poročanja, zna izdelati poročilo o oceni vrednosti skladno s standardi, ki obravnavajo ocenjevanje vrednosti, ter pozna zahteve ocenjevanja vrednosti nepremičnin za računovodsko poročanje.

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec:** *mag. Petra Nagode Zupančič*

**Sodelavec:** *Grega Hojnik, Jožef Murko (Ljubljana) in dr. Dušan Zupančič*

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

Uvod in načela poročanja o oceni vrednosti

**Izvajalec:** *mag. Petra Nagode Zupančič (1 ura)*

Poročanje za namene zavarovanega posojanja

**Izvajalec:** *Grega Hojnik (1 ura)*

Zgodovinske nepremičnine, ekstraktivne panoge in najemne pravice

**Izvajalec:** *Grega Hojnik (2 uri)*

Izdelava poročila o oceni vrednosti

**Izvajalec:** *Jožef Murko (Ljubljana) (2 uri)*

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin za potrebe računovodskega poročanja

**Izvajalec:** *mag. Petra Nagode Zupančič (6 ur)*

**SKUPAJ:** 12 ur

## **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Poročanje o oceni vrednosti (elektronsko gradivo predavateljev)
2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti.  
<http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/dokumenti/MSOV-2007-SLO.pdf>

## **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

1. F. Koletnik, B. Praznik, K. Lušnic, I. Pšunder, D. Zupančič: Navodilo za prijavo dispozicije in pisanje zaključne naloge o ocenjeni vrednosti nepremičninskih pravic  
[http://sir.gpa.si/studijska\\_gradiva/splosni\\_del/poslovno\\_kom/gradiva/oc\\_nepr.pdf](http://sir.gpa.si/studijska_gradiva/splosni_del/poslovno_kom/gradiva/oc_nepr.pdf)

2. K. Rüchard: Mortgage Lending Value, Fritz Knapp Verlag, 2003.

## **6. OBLIKE IN METODE IZOBRAŽEVALNEGA DELA**

Predavanja in razprave o poročanju o oceni vrednosti s praktičnimi primeri

## **7. OBVEZNOSTI ŠTUDENTA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih

## **8. IZPIT**

Pisni izpit: 12 vprašanj

Čas trajanja: 75 minut

Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT**

Učni načrt pripravili: **dr. Igor Pšunder, dr. Dušan Zupančič in mag Petra Nagode Zupančič**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **mag. Petra Nagode Zupančič**

# **PREDMET: OCENJEVANJE VREDNOSTI ZA POSEBNE NAMENE**

## **1. VZGOJNO-IZOBRAŽEVALNI SMOTRI IN CILJ PREDMETA**

Cilj tega predmeta je pridobiti temeljna izhodišča in osnovna znanja s področja množičnega vrednotenja nepremičnin ter vrednotenja premoženja v lasti države in občin. Znanja s področja množičnega vrednotenja nepremičnin bodo zajela tudi pregled in analizo operativnih modelov vrednotenja ter različne namene in cilje množičnega vrednotenja, s poudarkom na obdavčitvi premoženja. Prikazane bodo razlike med posamičnim in množičnim vrednotenjem. Izveden bo pregled administrativnih metod vrednotenja nepremičnin. V okviru ocenjevanja državnega premoženja bodo slušatelji seznanjeni s predpostavkami veljavne regulative. Opredelili se bodo pojmi javno lastništvo, pridobivanje nepremičnin za javno rabo in namen, razlastitev in druge oblike pridobitve nepremičnin. Tematika se bo dotaknila neprofitnega stanovanjskega sektorja, kjer bo predstavljen sistem točkovanja stanovanj po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Praktični primeri bodo zajeli način ocene izhodiščne cene državnega premoženja, vrednost in najemnino v neprofitnem sektorju ter druge oblike vrednotenja, kjer je vključen javni interes. Nekaj ključnih dejstev bo namenjenih tudi denacionalizaciji premoženja.

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec: Sonja Gračanić**

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

1. Administrativni prijemi in metode, množično vrednotenje, razlike do posamičnega vrednotenja, nameni in uporaba rezultatov množičnega vrednotenja.

**Izvajalec: Sonja Gračanić (3 ure)**

2. Državno premoženje, javna raba, pridobivanje nepremičnin za javni namen, izhodiščne cene premoženja v lasti države in občin, neprofitni stanovanjski sektor in točkovanje stanovanj, neprofitna najemnina. Osnovna dejstva iz denacionalizacije nepremičnega premoženja.

**Izvajalec: Sonja Gračanić (3 ure)**

**SKUPAJ: 6 ur**

## **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN) (Uradni list RS, št. [50/2006](#))
2. Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. [127/2004](#), [69/2005](#))
3. Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO) (Uradni list RS, št. [14/2007](#); [55/2009](#) Odl.US: U-I-294/07-16)

## 5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA.

1. Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. [134/2006](#))
2. Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. [94/2008](#))
3. Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (Uradni list RS, št. [44/2009](#))
4. [Zakon o nepremičninskem posredovanju \(ZNPosr\)](#) (Uradni list RS, št. [42/2003](#); [21/2006](#) Odl.US: U-I-229/03-18, [47/2006](#), [50/2006](#)-ZMVN, [72/2006](#)-UPB1)
5. [Stanovanjski zakon \(SZ-1\)](#) (Uradni list RS, št. [69/2003](#))
6. [Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin](#) (Uradni list RS, št. [84/2007](#))
7. Joseph K. Eckert: Property Appraisal and Assessment Administration, IAAO, 1990
8. Robert J. Gloudemans: Mass Appraisal of Real Property, IAAO, 1999

## 6. OBLIKE IN METODE IZOBRAŽEVALNEGA DELA

Predavanja in vaje. Razprava o posebnih namenih vrednotenja.

## 7. OBVEZNOSTI ŠTUDENTA

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih.

## 8. IZPIT

Izpit je pisen: 4 vprašanja

Čas trajanja 45 minut

Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

## 9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT PRIPRAVIL

Učni načrt pripravi: **dr. Dušan Zupančič**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **Sonja Gračanić**

# **PREDMET: VPLIV OKOLJA NA VREDNOST NEPREMIČNIN TER ENERGETSKA UČINKOVITOST STAVB**

## **1. VZGOJNO-IZOBRAŽEVALNI SMOTRI IN CILJ PREDMETA**

Cilj tega predmeta je spoznati temeljne dejavnike vpliva okolja na nepremičnine v povezavi z ocenjevanjem vrednosti. Poleg tržnega okolja in dejavnikov, kot so tržno ravnotežje, tržni standard, konkurenca, ekonomski vpliv lokacije, spremembe okolja in njihovo predvidevanje, bodo slušateljem pojasnjeni osnovne značilnosti ekološkega okolja, analiza virov onesnaževanja oziroma oblike emisij ter temeljna načela vrednotenja nepremičnin v takšnih okoliščinah. Opredeljeni bodo primeri trajne stigme in manjvrednost nepremičnin. V odnosu nepremičnina in okolje bodo prikazani pomen varčne rabe energije in sodobni kriteriji za projektiranje energetske varčne hiše oziroma pasivne hiše, z namenom da ocenjevalci vrednosti pravilno upoštevajo in umeščajo te značilnosti in pogoje v proces vrednotenja ter prepoznajo vplive na trg.

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec:** *dr. Dušan Zupančič*

**Sodelavci:** *Janez Kratnar*

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

1. Vplivi okolja na nepremičnine, tržno ravnovesje, tržni standard, konkurenca, ekonomski vplivi, ekologija, emisije, manjvrednost in stigma nepremičnin

**Izvajalec:** *Janez Kratnar (2 uri)*

2. Energetska učinkovitost stavb, sodobne projektne zasnove, netipično zasnovani objekti, varčna raba energije in pasivna hiša, življenjski cikel stavb in stroški eksploatacije; vpliv naštetih dejavnikov na proces vrednotenja nepremičnin

**Izvajalec:** *dr. Dušan Zupančič (2 uri)*

**SKUPAJ:** *4 ure*

## **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. MSOV 2007, 8. izdaja

## **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

1. Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah, (Uradni list RS, št. 93/2008)

SPLET:

1. Konzorcij pasivna hiša ([www.fa.uni-lj.si/](http://www.fa.uni-lj.si/))
2. Strokovni članki ENSVET (<http://gcs.gi-zrmk.si/>)

## **6. OBLIKE IN METODE IZOBRAŽEVALNEGA DELA**

Teoretična predavanja in interaktivno obravnavanje aktualnih primerov.

## **7. OBVEZNOSTI ŠTUDENTA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih

## **8. IZPIT**

Izpit je pisen: 2 vprašanja

Čas trajanja : 40 minut

Pozitivno : vsaj 51 % možnih točk

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT PRIPRAVIL**

Učni načrt pripravil: **dr. Dušan Zupančič**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **dr. Dušan Zupančič**