



SLOVENSKI INŠTITUT  
ZA REVIZIJO  
Dunajska 106, Ljubljana  
tel.: +386 1 568 55 54  
<http://www.si-revizija.si/>

Na podlagi 4. alineje prvega odstavka 16. člena Zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) in 4. točke 19. člena Statuta Slovenskega inštituta za revizijo (Uradni list RS, št. 14/09) ter v skladu s soglasjem Agencije za javni nadzor nad revidiranjem št. 10.00-38/2014 z dne 13. 10. 2014 je Strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo na svoji seji dne 20. 10. 2014 sprejel

**PREDMETNIK IZOBRAŽEVANJA ZA PRIDOBITEV STROKOVNIH  
ZANANJ ZA OPRAVLJANJE NALOG 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 kandidati spoznali tudi najpomembnejša določila davčnih zakonov, povezanih z nepremičninami.

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

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

**Sodelavci:** mag. *Saša Jerman, mag. Mitja Skitek in Mihael Kranjc*

## **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:** *Mihael Kranjc(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

**Izvajalka:** *mag. 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/sekcijarevizorjev/pravila-stroke>
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://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4697>
5. Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2)  
<http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4687>
6. Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1)  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4701>

## 6. OBLIKE IN METODE IZOBRAŽEVALNEGA DELA

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

## 7. OBVEZNOSTI KANDIDATA

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 pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin.

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec:** *dr. Borut Bratina*

**Sodelavca:** *Barbara Prelec 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

**Izvajalka:** *Barbara Prelec (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://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4291>
3. Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP) – izbrani člani  
<http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4735>

4. Zakon o revidiranju ZRev- 2 - izbrani člani  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO5273>
5. Zakon o splošnem upravnem postopku  
<http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1603>

## 5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA

1. B. Bratina, D. Jovanovič, P. Podgorelec, A. Primec: Osnove gospodarskega pogodbenega in statusnega prava, De Vesta, Maribor 2010.
2. M. Kocbek, R. Bohinc, B. Bratina, M. Ilešič, Š. Ivanjko, R. Knez, M. Odar, H. Pivka, N. Plavšak, P. Podgorelec, S. Prelič, J. Prostor, D. Pšeničnik, K. Puharič, B. Zabel: Veliki komentar Zakona o gospodarskih družbah (Nova slovenska zakonodaja), 2., dopolnjena izd. z novelami ZGD1A do ZGD-1H, IUS Software, GV založba, Ljubljana 2014.
3. N. Plavšak: Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP) z novelo ZFPPIPP-G, Uvodna pojasnila, Planet GV, Ljubljana 2016.

## 6. OBLIKE IN METODE IZOBRAŽEVALNEGA DELA

Teoretična predavanja in interaktivno obravnavanje aktualnih primerov iz korporacijske prakse

## 7. OBVEZNOSTI KANDIDATA

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 kandidati 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://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1263>
3. Stvarnopravni zakonik – SPZ  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3242>
4. Zakon o zemljiški knjigi – ZZK-1  
<http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3603>

#### **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 KANDIDATA**

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**

**Nosilka:** *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

**Izvajalka:** *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

**Izvajalka:** *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 KANDIDATA

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**

Nosilka predmeta in odgovorna za izvedbo: **dr. Lidija Zadnik Stirn**

# **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 in izvajalec: **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. Aljoša Valentinčič (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**

- Osnove poslovnih financ (elektronsko gradivo predavateljev)
- Kodeks poklicne etike poslovnega finančnika  
[http://www.si-revizija.si/sites/default/files/fin-Kodeks\\_poklic\\_etike\\_pf.pdf](http://www.si-revizija.si/sites/default/files/fin-Kodeks_poklic_etike_pf.pdf).
- Kodeks poslovnofinančnih načel  
[http://www.si-revizija.si/sites/default/files/fin-kodeks\\_posfin\\_nacel-celotno.pdf](http://www.si-revizija.si/sites/default/files/fin-kodeks_posfin_nacel-celotno.pdf)

## **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 KANDIDATA**

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 Metka Duhovnik in dr. Aljoša Valentinčič**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **dr. Aljoša Valentinčič**

# **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 pravil ocenjevanja vrednosti. Poseben poudarek je namenjen Mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti.

Slušatelj, ki uspešno osvoji snov predmeta, pozna vsebino strokovnih pravil in je sposoben uporabljati druga osvojena znanja s področja ocenjevanja vrednosti podjetij, skladno s temi pravili.

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilka: mag. Karin Lušnic**

**Sodelavci: Grega Hojnik, Janez Kratnar, mag. Petra Nagode Zupančič, Barbara Prelec in Slavko Stošički**

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

1. ZRev-2, postopek nadzora, SPS 4, SPS 7, Kodeks etike

**Izvajalka: Barbara Prelec (2 uri)**

2. Predstavitev MSOV – Pojmovnik, Okvir MSOV, MSOV 101 – Obseg dela, MSOV 102 - Raziskovanje, MSOV 103 – Poročanje, MSOV 104 – Podlage vrednosti, MSOV 105 – Metode ocenjevanja

**Izvajalka: mag. Karin Lušnic(3 ure)**

3. MSOV 200 – podjetja in deleži, MSOV 210 – neopredmetena sredstva i

**Izvajalec: mag. Karin Lušnic (1 ura)**

4. MSOV 300 – stroji in oprema in SPS 3

**Izvajalec: Slavko Stošički (1 ura)**

5. MSOV 400 – pravice na nepremičninah, MSOV 410 – nepremičnine v izgradnji ter SPS 2

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

6. Standardi TEGOVA

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

7. Ocenjevanje vrednosti za namene računovodskega poročanja - nepremičnine

**Izvajalec: mag. Petra Nagode Zupančič (4 ure)**

**SKUPAJ: 14 ur**

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

1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=DRUG3548>
2. Aktualni Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti  
<http://www.si-revizija.si/sekcijaocenjevalcev/mednarodni-standardi-ocenjevanja-vrednosti-2017>
3. Aktualni Slovenski poslovno finančni standardi...  
<http://www.si-revizija.si/sekcijaocenjevalcev/pravila-stroke>
4. TEGoVA standardi...  
[http://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b\\_EVS\\_2016.pdf](http://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf)
5. Pravila razvrščena v Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti  
<http://www.si-revizija.si/sekcijaocenjevalcev/pravila-stroke>

#### **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

1. Publikacije, objavljene na spletni strani IVSC  
<https://www.ivsc.org/the-profession/publications>

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

Predavanja in razprave o standardih ocenjevanja vrednosti in drugih pravilih stroke

#### **7. OBVEZNOSTI KANDIDATA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih

#### **8. IZPIT**

Pisni izpit: 18 vprašanj  
Čas trajanja: 90 minut  
Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

#### **9. PRIPRAVA UČNEGA IN IZVEDBENEGA NAČRTA**

Nosilka predmeta in odgovorna za izvedbo: **mag. Karin Lušnic**

# **PREDMET: IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA VREDNOSTI**

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

Cilj predmeta je pridobiti znanje o osnovah tehničnih znanj, ki so potrebna v postopku ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Po osvojitvi znanj, ki jih predvideva predmet, je slušatelj sposoben samostojno opisati objekt, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, izračunati površino ali prostornino objekta, oceniti njegovo fizično stanje glede na življenjsko dobo posameznih elementov. Slušatelj je sposoben tudi praktično identificirati predmet ocene vrednosti s pravnega vidika.

Teoretične osnove so dopolnjene z zgledi.

## **2. IZVAJALEC PREDMETA**

**Nosilka: Sonja Gračanić**

**Sodelavec: Grega Hojnik**

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

1. Gradbeništvo za potrebe ocenjevanja vrednosti nepremičnin  
Gradbena zakonodaja, površine SIST ISO 9836, gradbeništvo (materiali, tehnologija, Standard gradnje, napake pri izvedbi, urbanizem, geodezija,...)  
**Izvajalka: Sonja Gračanić (6 ur)**

2. Identifikacija predmeta ocenjevanja vrednosti  
**Izvajalec: Grega Hojnik (3 ure)**

3. Oglad predmetne nepremičnine in njena identifikacija  
**Izvajalec: Grega Hojnik (2 uri)**

**SKUPAJ: 11 ur**

## **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Elektronsko gradivo predavateljev
2. Aktualni Mednarodni standardi ocenjevanja vednosti  
<http://www.si-revizija.si/sekcijaocenjevalcev/mednarodni-standardi-ocenjevanja-vrednosti-2017>
3. Renato Vrenčur, Igor Pšunder: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo, 2012

## **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

Spletni portali:

<http://www.peg-online.net/>

<http://www.izs.si/>

<http://www.gov.si/>

<http://www.uradni-list.si/>

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

Predavanja in razprave o standardih, načinih in metodah ocenjevanja vrednosti. Praktični primeri izračuna vrednosti po modelu množičnega vrednotenja in točkovanje za potrebe izračuna neprofitne najemnine

## **7. OBVEZNOSTI KANDIDATA**

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**

Učni načrt pripravila: **Sonja Gračanić, Grega Hojnik**

Nosilka predmeta in odgovorna za izvedbo: **Sonja Gračanić**



# **PREDMET: EKONOMIKA TRGA NEPREMIČNIN**

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

Cilj predmeta je pridobiti znanje o specifičnih lastnostih nepremičnin, zakonitostih in delovanju nepremičninskega trga ter o dejavnikih, ki vplivajo na vrednost nepremičnin.

Predmet obravnava specifične lastnosti, ki nepremičnine ločijo od ostalih sredstev (nepremičnost, heterogenost,...) ter lastnosti nepremičninskega trga. Posebna pozornost je posvečena dejavnikom, ki vplivajo na vrednost (redkost, privlačnost,...), predstavljen pa je tudi vpliv nepremičninskih ciklov na vrednost nepremičnin. Vsebina predmeta je obogatena z modeli, s katerimi je mogoče ugotavljati vpliv na vrednost nepremičnin (model tržnega ravnovesja, model zemljiškega donosa). Na koncu so predstavljeni še nepremičninski indeksi in njihove posebnosti (CQI, RSI). Teoretične osnove so dopolnjene z zgledi.

Po osvojitvi znanj, ki jih predvideva predmet, je slušatelj sposoben razumeti delovanje nepremičninskega trga ter analizirati in pojasniti vpliv zakonitosti nepremičninskega trga na vrednost nepremičnin. Osvojena znanja so osnova za analizo nepremičninskega trga, obenem pa predstavljajo teoretične podlage za izvedbo prilagoditev pri načinu tržnih primerjav ter izhodišče za analizo najgospodarnejše uporabe.

## **2. IZVAJALEC PREDMETA**

**Nosilec:** *dr. Igor Pšunder*

**Sodelavec:** *Grega Hojnik*

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

1. Osnove ekonomike in nepremičninskega trga  
**Izvajalec:** *dr. Igor Pšunder (6 ur)*
2. Analiza trga nepremičnin  
**Izvajalec:** *Grega Hojnik (6 ur)*

**SKUPAJ:** 12 ur

## **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Elektronsko gradivo predavateljev
2. Renato Vrenčur, Igor Pšunder: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo, 2012

3. Aktualni Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti  
<http://www.si-revizija.si/sekcijaocenjevalcev/mednarodni-standardi-ocenjevanja-vrednosti-2017>

## **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

1. Appraisal Institute: The Appraisal of Real Estate, 14. izdaja, 2013.
2. Stephen F. Fanning, Market Analysis for Real Estate, 2. Izdaja, Appraisal Institute, 2014.

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

Predavanja s spodbujanjem slušateljev k aktivnemu sodelovanju in kritičnemu mišljenju. Zgledi uporabe predstavljenih modelov in praktični primeri. Uporaba pridobljenih znanj pri praktičnem delu.

## **7. OBVEZNOSTI KANDIDATA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih. Sodelovanje pri izdelavi praktičnega primera.

## **8. IZPIT**

Izpit je pisen: 5 vprašanj  
Čas trajanja: 40 minut  
Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT**

Učni načrt pripravili: **dr. Igor Pšunder, Grega Hojnik**

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

# **PREDMET: VREDNOTENJE ZEMLJIŠČ IN ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE**

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

Cilj predmeta je pridobiti znanje o načinih in metodah ocenjevanja vrednosti zemljišč ter izvedbi analize najgospodarnejše rabe zemljišča in obstoječih izboljšav. Slušatelj pridobi zadostna znanja za samostojno ocenjevanje vrednosti zemljišč najvišje zahtevnostne ravni ter za izvedbo analize najgospodarnejše uporabe.

Predmet obravnava načine ocenjevanja vrednosti zemljišč, ki so najpogostejša v praksi ocenjevanja vrednosti. V okviru posameznih načinov so podana temeljna načela ter teoretične osnove za samostojno uporabo tradicionalnih in naprednih metod ocenjevanja vrednosti zemljišč. Teoretične osnove so dopolnjene z zgledi.

Predmet v drugem delu obravnava analizo najgospodarnejše rabe zemljišča kot da je prosto ter kot izboljšano z obstoječimi objekti. Teoretične osnove so dopolnjene z zgledi.

Po osvojitvi znanj, ki jih predvideva predmet, je slušatelj sposoben samostojno oceniti vrednost tipičnih nepremičnin (stanovanj, 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: Janez Kratnar**

**Sodelavec: Grega Hojnik**

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

1. *Analiza okolja*  
**Izvajalec: Janez Kratnar (2 uri)**
2. *Metode ocenjevanja vrednosti zemljišč*  
**Izvajalec: Janez Kratnar (4 ure)**
3. *Izvedba analize najgospodarnejše uporabe*  
**Izvajalec: Janez Kratnar (6 ur)**
4. *Praktični primer ocene vrednosti zemljišča, Praktični primer analize najgospodarnejše uporabe*  
**Izvajalec: Grega Hojnik (6 ur)**

**SKUPAJ: 18 ur**

## **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Elektronsko gradivo predavateljev

2. Appraisal Institute: The Appraisal of Real Estate, 14. izdaja, 2013.

## **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

1. Vsa sodobna gradiva, ki obravnavajo metode ocenjevanja vrednosti zemljišč in 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 KANDIDATA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih. Sodelovanje pri izdelavi praktičnega primera.

## **8. IZPIT**

Pisni izpit: 6 vprašanj

Čas trajanja: 45 minut

Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT**

Učni načrt pripravili: **Janez Kratnar, Grega Hojnik**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **Janez Kratnar**

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

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

Cilj predmeta je pridobiti znanje o načinih in metodah ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Predmet obravnava načine ocenjevanja vrednosti, katerih uporabo predvidevajo mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti: način primerljivih tržnih primerjav, na donosu zasnovan način 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, poslovnih prostorov, zemljišč ...) ter ima zadostno podlago za razumevanje metod ocenjevanja vrednosti specialnih nepremični.

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec:** *dr. Igor Pšunder*

**Sodelavec:** *Grega Hojnik*

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

1. Način tržnih primerjav

**Izvajalec:** *dr. Igor Pšunder (6 ur)*

2. Praktični primeri ocenjevanja vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav

**Izvajalec:** *Grega Hojnik (6 ur)*

3. Na donosu zasnovan način

**Izvajalec:** *dr. Igor Pšunder (6 ur)*

4. Praktični primeri ocenjevanja vrednosti nepremičnin po na donosu zasnovanem načinu

**Izvajalec:** *Grega Hojnik (6 ur)*

5. Nabavnovrednostni način

**Izvajalec:** *dr. Igor Pšunder (6 ur)*

6. Praktični primeri ocenjevanja vrednosti

**Izvajalec:** *Grega Hojnik (6 ur)*

**SKUPAJ:** 36 ur

## **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Elektronsko gradivo predavateljev

2. Aktualni Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti  
<http://www.si-revizija.si/sekcijaocenjevalcev/pravila-stroke>

3. Renato Vrenčur, Igor Pšunder: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo, 2012

## **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA**

1. Appraisal Institute: The Appraisal of Real Estate, 14. izdaja, 2013.

2. Richard M. Betts, Ely J. Silas: Basic Real Estate Appraisal, 5. izdaja, South-Western Educational Publishing, 2000.

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

Predavanja s spodbujanjem slušateljev k aktivnemu sodelovanju in kritičnemu mišljenju. Zgledi uporabe predstavljenih modelov in praktični primeri. Uporaba pridobljenih znanj pri praktičnem delu.

## **7. OBVEZNOSTI KANDIDATA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih. Sodelovanje pri izdelavi praktičnega primera.

## **8. IZPIT**

Izpit je pisen: 20 vprašanj

Čas trajanja: 135 minut

Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT**

Učni načrt pripravili: **dr. Igor Pšunder, Grega Hojnik**

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

# **PREDMET: POSEBNOSTI PRI NEPREMIČNINAH IN OCENJEVANJE VREDNOSTI ZA POSEBNE NAMENE**

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

Cilj tega predmeta je pridobiti temeljna izhodišča in osnovna znanja s področja ocenjevanja vrednosti specialnih nepremičnin, s področja množičnega vrednotenja nepremičnin, ter vrednotenja nepremičnin z neprofitnim statusom. V okviru tega predmeta bodo slušatelji dobili tudi vpogled v posebne značilnosti nepremičnin in njihovega okolja z vplivom na vrednost, vpogled v sodobne projektne zasnove in varčno rabo objektov ter značilnosti trajnostne gradnje. 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. V okviru neprofitnega stanovanjskega sektorja bo predstavljen sistem točkovanja stanovanj po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Praktični primeri bodo zajeli način ocene najemnine v neprofitnem sektorju.

Slušatelj, ki osvoji znanja tega predmeta pridobi zadostno podlago za samostojno ocenjevanje vrednosti nepremičnin najvišje zahtevnostne ravni, za samostojno ocenjevanje specialnih nepremičnin in premoženja z neprofitnim statusom ter pozna zahteve ocenjevanja vrednosti nepremičnin za računovodsko poročanje.

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec:** *dr. Dušan Zupančič*

**Sodelavka:** *Sonja Gračanić*

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

1. Množično vrednotenje, razlike do posamičnega vrednotenja, nameni in uporaba rezultatov množičnega vrednotenja.  
**Izvajalec:** *dr. Dušan Zupančič (2 uri)*
2. Neprofitni stanovanjski sektor in točkovanje stanovanj, neprofitna najemnina.  
**Izvajalka:** *Sonja Gračanić (4 ure)*
3. Vpliv okolja na nepremičnine, ekologija, emisije, manjvrednost in stigma nepremičnin  
**Izvajalec:** *dr. Dušan Zupančič (2 uri)*
4. Energetska učinkovitost stavb, sodobne projektne zasnove, trajnostna gradnja; vpliv naštetih dejavnikov na proces vrednotenja nepremičnin  
**Izvajalec:** *dr. Dušan Zupančič (2 uri)*
5. Metode ocenjevanja specialnih nepremičnin  
**Izvajalec:** *dr. Dušan Zupančič (4 ure)*

6. Zgodovinske nepremičnine, ekstraktivne panoge in najemne pravice  
**Izvajalec: dr. Dušan Zupančič (2 uri)**

7. Ocenjevanje vrednosti premoženja s posebnim trgovalnim namenom

- Ocenjevanje hotelskih nepremičnin
- Posebnosti ocenjevanja hotelskih nepremičnin – ocenjevalci podjetij / ocenjevalci nepremičnin
- Ocenjevanje bencinskih servisov

**Izvajalci: Klemen Kavšek, mag. Karin Lušnic, dr. Dušan Zupančič (4 ure)**

**SKUPAJ: 20 ur**

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

1. Elektronsko gradivo predavateljev
2. Aktualni Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti  
<http://www.si-revizija.si/sites/default/files/ocenjevalci/msov-2017-navodila.pdf>
3. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1)  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7124>
4. Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV6032>

#### **5. PRIPOROČLJIVA LITERATURA.**

1. Slovenski računovodski standardi (2016)  
<http://www.si-revizija.si/standardi/slovenski-racunovodski-standardi-2016>
2. Mednarodni standardi računovodskega poročanja (MSPR)  
[https://eur-lex.europa.eu/search.html?instInvStatus=ALL&or0=DTS=3,DTS=0&or1=DTT=R&DTN=1126&DTA=2008&qid=1408602215971&DTS\\_DOM=EU\\_LAW&type=advanced&lang=sl&SUBDOM\\_INIT=CONSLEG&DTS\\_SUBDOM=CONSLEG](https://eur-lex.europa.eu/search.html?instInvStatus=ALL&or0=DTS=3,DTS=0&or1=DTT=R&DTN=1126&DTA=2008&qid=1408602215971&DTS_DOM=EU_LAW&type=advanced&lang=sl&SUBDOM_INIT=CONSLEG&DTS_SUBDOM=CONSLEG)
3. Stanovanjski zakon (SZ-1)  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO2008>
4. Joseph K. Eckert: Property Appraisal and Assessment Administration, IAAO, 1990
5. Robert J. Gloudemans: Mass Appraisal of Real Property, IAAO, 1999
6. Appraisal Institute: Appraisal of Real Estate, 14. izdaja, 2013
7. Vsa sodobna gradiva, ki obravnavajo metode ocenjevanja vrednosti specialnih nepremičnin in so skladna z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.



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

Predavanja in vaje. Razprava o posebnih namenih vrednotenja.

## **7. OBVEZNOSTI KANDIDATA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih.

## **8. IZPIT**

Izpit je pisen: 8 vprašanj

Čas trajanja 50 minut

Pozitivno: vsaj 51 % možnih točk

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

Učni načrt pripravil: **Dušan Zupančič, Grega Hojnik**

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

# **PREDMET: IZDELAVA OCENE NEPREMIČNIN NA IZBRANEM PREDMETU**

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

Cilj predmeta je pridobiti podrobna znanja o načinih poročanja o oceni vrednosti ter o izdelavi poročila ter o ocenjevanju vrednosti.

Slušatelj, ki osvoji znanja tega predmeta, pozna načine poročanja, zna izdelati poročilo o oceni vrednosti skladno s standardi, ki obravnavajo ocenjevanje vrednosti.

## **2. IZVAJALCI PREDMETA**

**Nosilec: Grega Hojnik**

## **3. VSEBINSKI SKLOPI**

Izdelava poročila o oceni vrednosti

**Izvajalec: Grega Hojnik (4 ure)**

**SKUPAJ: 4 ure**

## **4. OBVEZNA ŠTUDIJSKA LITERATURA**

1. Elektronsko gradivo predavateljev

1. Aktualni Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (  
<http://www.si-revizija.si/sites/default/files/ocenjevalci/msov-2017-navodila.pdf>)
2. Aktualni Slovenski poslovno finančni standardi....  
<http://www.si-revizija.si/sekcijaocenjevalcev/pravila-stroke>

## **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.  
Izdelava seminarske naloge.

## **7. OBVEZNOSTI KANDIDATA**

Udeležba in aktivno sodelovanje na predavanjih. Izdelava seminarske naloge.

## **8. IZPIT**

Seminarska naloga in zagovor.

Čas trajanja zagovora: 30 minut

Pozitivno: uspešna izdelava in zagovor seminarske naloge

## **9. UČNI IN IZVEDBENI NAČRT**

Učni načrt pripravili: **Grega Hojnik**

Nosilec predmeta in odgovoren za izvedbo: **Grega Hojnik**