

Nastavni program edukacije
Upravljanje i procjena vrijednosti nekretnina
prema pojedinim nastavnim temama (modulima):
trajanje u nastavnim satima, poglavlja i stručna literatura

Naziv teme (modula):		(1) Osnove oporezivanja i računovodstva nekretnina	
Predavač:		doc. dr. sc. Vlasta Roška	Broj nastavnih sati predavanja: 8 + 2
Poglavlja	(1) Osnove ekonomije	Općenito o ekonomiji, podjela, načela, tržišta Elastičnost ponude i potražnje Teorija korisnosti i potrošačeva izbora	
	(2) Zakonska određenja računovodstva nekretnina	Zakon o računovodstvu MRS/MSFI, HSFI Nabava nekretnina Evidencija nekretnina u društvu (1) po metodi troška nabave (2) po metodi revalorizacije Amortizacija nekretnina i umanjenje vrijednosti Prodaja nekretnina <i>Leasing</i> nekretnina	
	(3) Porezno određenje nekretnina	Zakon o porezu na dodanu vrijednost Zakon o porezu na promet nekretnina	
Literatura	a) Hrvatski standardi međunarodnog izvještavanja (NN 86/15, 105/20, 9/21). b) Međunarodni standardi financijskog izvještavanja. c) Samuelson, A. Paul; Nordhaus, D. W. (2010). <i>Ekonomija, 19. izdanje</i> , Mate d.o.o., Zagreb. d) Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 148/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20; Rješenje USRH 99/13, 153/13). e) Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost (NN 79/13, 85/13 – ispravak, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 1/17, 41/17, 128/17, 1/19, 1/20, 1/21, 73/21). f) Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18). g) Pravilnik o obrascu prijave prometa nekretnina i evidenciji prometa nekretnina (NN 1/17). h) Vuraić Kudeljanić, M.; Prtenjača, A.; Roška, V. (2019). <i>Porez na promet nekretnina</i> , Novi informator, Zagreb. i) Zakon o računovodstvu (NN 78/15, 134/15, 120/16, 116/18).		

Naziv teme (modula):		(2) Pravni aspekti na nekretninama i etika poslovanja	
Predavač:		dr. sc. Ljiljana Matuško Antičić	Broj nastavnih sati predavanja: 8 + 2
Poglavlja	(1) Stjecanje prava vlasništva na nekretninama	<p>Stjecanje prava vlasništva nekretnina na temelju pravnog posla</p> <p>Upis vlasništva u zemljišnu knjigu – vrste upisa u zemljišne knjige</p> <p>Stjecanje prava vlasništva na temelju pravnih pravila bivšeg OGZ-a</p> <p>Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i na temelju posebnih propisa</p> <p>Stjecanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu, na temelju dogradnje, nadogradnje, preuređenja i ulaganja s posebnim osvrtnom na bračnu stečevinu</p> <p>Stjecanje prava vlasništva dosjelošću</p> <p>Višestruko ugovaranje otuđenja</p> <p>Načelo povjerenja u zemljišne knjige kod stjecanja prava vlasništva</p> <p>Sudska praksa</p>	
	(2) Pravni poslovi	<p>Ugovor o kupoprodaji nekretnina (bitni elementi ugovora, opće i posebne pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva na temelju pravnih poslova prema odredbama Zakona o zemljišnih knjigama)</p> <p>Predmet kupoprodaje (postupak usklađenja – novoformirane zemljišnoknjižne čestice, prijavni listovi za upis građevine i zemljišta / katastarske čestice / u zemljišnu knjigu)</p> <p>Pobojni pravni poslovi</p> <p>Ništetni i nepostojeći ugovor o kupoprodaji nekretnine</p> <p>Predugovor (predmet predugovora o kupoprodaji nekretnina i rok za sklapanje glavnog ugovora)</p>	
	(3) Poslovna etika	<p>Etičke vrijednosti i norme u poslovanju</p> <p>Etika u prometu nekretnina</p> <p>Uloga vještaka u izvansudskim i sudskim postupcima</p> <p>Značaj etike u postupcima vještačenja (identifikacija nekretnina, utvrđivanje vrijednosti nekretnine)</p> <p>Odrednice etičnog i neetičnog ponašanja vještaka</p>	
Literatura	<ol style="list-style-type: none"> Gavella, N.; Gliha, I.; Josipović, T.; Belaj, V.; Stipković, Z. (1998). <i>Stvarno pravo</i>, Informator. Vedriš, M.; Klarić, P. (2006). <i>Građansko pravo</i>, Narodne novine. Žuvela, M. (2005). <i>Vlasničkopравni odnosi</i>, Organizator, Zagreb. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/2001, 100/2004, 107/2007, 152/2008 i 126/2010, 55/13, 60/13). Zakon o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11 – pročišćeni tekst i 25/13). Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 96/91, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14). Karpati, T. (2001). <i>Etika u gospodarstvu: religije, moral, poslovanje</i>, Ekonomski fakultet u Osijeku. 		

Naziv teme (modula):		(3) Zemljišna uprava	
Predavač:		Branimir Majčica, mag.	Broj nastavnih sati predavanja: 8
Poglavlja	(1) Glavni elementi i načela sustava zemljišne uprave	Odnos subjekta, nekretnine i prava Sadržaj upisnika Načela katastarskog i zemljišnoknjižnog postupka	
	(2) Pregled najvećih sustava zemljišne uprave u Europi i svijetu	Podjela prema načinu stjecanja prava Podjela prema točnosti evidentiranja međa Sustavi jednostruke i dvostruke evidencije Torrensov katastar	
	(3) Suvremeni propisi iz područja katastra i zemljišnih knjiga u Hrvatskoj	Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina s relevantnim pravilnicima Zakon o zemljišnim knjigama i zemljišnoknjižni poslovnik	
	(4) Odabrani primjeri katastarskih i zemljišnoknjižnih upisa	Parcelacija zemljišta Upisi zgrada i drugih građevina Upisi prava Upisi tereta	
Literatura	a) Zevenbergen, J. (2002). <i>Systems of Land Registration: Aspects and Effects</i> , NGC. b) Roić, M. (2012). <i>Upravljanje zemljišnim informacijama – katastar</i> , GF. c) Pezo, I. (2011). <i>Upisi u zemljišnu knjigu</i> , Novi informator. d) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13). e) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16).		

Naziv teme (modula):		(4) Regulatorika u graditeljstvu i prostornom uređenju	
Predavač:		mr. sc. Željko Uhlir	Broj nastavnih sati predavanja: 8
Poglavlja	(1) Zakonske osnove	Temeljne odredbe Ustava Republike Hrvatske Pregled potrebne dokumentacije u gradnji.	
	(2) Primjena Zakona o prostornom uređenju (ZOPU)	Predmet i ciljevi ZOPU-a – osnovni pojmovi Uvjeti planiranja prostora, zaštićeno obalno područje mora Prostorni planovi Provedba zahvata u prostoru, lokacijska dozvola, parcelacija građevinskog zemljišta Uređenje građevinskog zemljišta (prijenos zemljišta u korist JLP(R)S-a)	
	(3) Primjena Zakona o gradnji (ZOG)	Predmet i ciljevi ZOG-a, osnovni pojmovi Razvrstavanje građevina, temeljni zahtjevi za građevine Sudionici u gradnji, vrste projekata u gradnji Građevinska dozvola i građenje za koje nije potrebna građevinska dozvola Uporaba, evidentiranje, održavanje i uklanjanje građevina	
	(4) Posebna poglavlja	Energetska učinkovitost u zgradarstvu Stanovanje	
Literatura	a) Ustav RH – pročišćeni tekst b) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) c) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) d) Zakon o energetske učinkovitosti (NN 127/14, 116/18, 25/20, 32/21, 41/21) e) Propisi vezani uz stanovanje.		

Naziv teme (modula):		(5) Procjena vrijednosti nekretnina	
Predavači:		mr. sc. Željko Uhlir i Branimir Majčica, mag.	Broj nastavnih sati predavanja: 18 + 6 + 10
Poglavlja	(1) Osnove	Karakteristike tržišta nekretnina Strani propisi i standardi Osnovice za procjene Pravni okvir za procjenu vrijednosti nekretnina u RH Osnovne definicije i načela (održivost rezultata, H & BU, sukladnost modela...) Obilježja nekretnina, gospodarsko zastarijevanje zgrada Proces procjene vrijednosti nekretnina Procjembeni elaborat	
	(2) Analiza podataka	Nužni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina Aplikacija eNekretnine i drugi izvori podataka Ograničenja pri korištenju podataka Izvođenje nužnih podataka (kamatne stope na nekretnine, koeficijenti prilagodbe...) Analiza situacija s deficitom nužnih podataka	
	(3) Poredbena metoda	Područje primjene poredbene metode Uvjeti za primjenu poredbene metode Pregled poredbene metode Zamjenska rješenja Kategorija zemljišta Arondacijske površine i klinovi Računski primjeri	
	(4) Prihodovna metoda	Područje primjene prihodovne metode Uvjeti za primjenu prihodovne metode Opći pregled prihodovne metode Inačice prihodovne metode Zamjenska rješenja Računski primjeri	
	(5) Troškovna metoda	Područje primjene troškovne metode Uvjeti za primjenu troškovne metode Pregled troškovne metode Troškovi gradnje Računski primjeri	
	(6) Posebni načini procjena	Procjena vrijednosti prava građenja Procjena vrijednosti prava služnosti Procjena naknade za izvlaštene nekretnine Masovne procjene vrijednosti nekretnina	
	(7) Stručni rad	Izrada procjembenog elaborata	

Literatura	<p>a) Uhlir, Ž.; Majčica, B. (2016). <i>Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina</i>, Zagreb: DGIZ, ISBN: 978-953-7592-18-9.</p> <p>b) Kleiber W. (2010). <i>Verkehrswertermittlung von Grundstücken</i>, 6 izd., Köln: Bundesanzeiger Verlag, ISBN: 978-3-89817-808-2, 2010.</p> <p>c) AI. (2013). <i>The Appraisal of Real Estate</i>, 14. izd., Chicago: Appraisal Institute, ISBN: 978-1-935328-38-4.</p> <p>d) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).</p> <p>e) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).</p> <p>f) Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15).</p> <p>g) TEGoVA. (2016). <i>European Valuation Standards</i>, 8. izd., EU: TEGoVA, ISBN: 978-90-819060-1-2 (http://www.tegova.org/en/p5724f2c7ea5f9).</p> <p>h) IVSC. (2013). <i>International Valuation Standards 2013 – Framework and Requirements</i>, London: IVSC (https://www.ivsc.org/legal/disclaimer/view/id/1).</p>
------------	---

Naziv teme (modula):		(6) Upravljanje nekretninama	
Predavači:		dr. sc. Marko Ignjatović mr. sc. Željko Uhlir	Broj nastavnih sati predavanja: 18 + 6 + 10
Poglavlja	(1) Uvod	Uvod u temu i temeljni pojmovi o nekretninama Gospodarstvo, tržište i upravljanje nekretninama	
	(2) Strategija i organizacija	Strategije upravljanja nekretninama Organizacijski oblici upravljanja nekretninama Upravljanje imovinom i standardizacija procesa	
	(3) Ponašanje tržišta nekretnina	Kretanja tržišta nekretnina i metodologije za predviđanje	
	(4) Investicije	Oblici investiranja u nekretnine Priprema, ocjena, praćenje i završetak investicijskih projekata	
	(5) Održavanje i upravljanje nekretninama	Životni ciklus i održavanje zgrada Mjerenje uspješnosti upravljanja nekretninama	
	(6) Praksa upravljanja nekretninama	Korporativno upravljanje nekretninama Primjeri dobre prakse upravljanja nekretnina	
	(7) Stručni rad	Izrada stručnog elaborata	
Literatura	a) Pfnür, A. (2005). <i>Moderni menadžment nekretnina</i> , Zagreb: Koraci. b) Jowsey, E. (2011). <i>Real Estate Economics</i> , Hampshire, UK: Macmillian Publishers Limited. c) Brooks, C.; Tsolacos, S. (2010). <i>Real estate modelling and forecasting</i> , New York: Cambridge University Press. d) Lloyd, C. (2010). <i>Asset management: Whole-life management of physical assets</i> , London: ICE Publishing. e) Preuß, N.; Schöne, L. B. (2016). <i>Real Estate und Facility Management</i> , Berlin/Heidelberg: Springer-Verlag.		