

UČNI NAČRT PREDMETA / COURSE SYLLABUS

Predmet:	Vrednotenje grajenega prostora
Course title:	Valuation of Build Environment

Študijski program in stopnja Study programme and level	Študijska smer Study field	Letnik Academic year	Semester Semester
Pravo in management nepremičnin - 3. stopnja		1.	1.
Law and management of real estate - 3rd degree		1.	1.

Vrsta predmeta / Course type Obvezni / Mandatory

Univerzitetna koda predmeta / University course code:

Predavanja Lectures	Seminar Seminar	Sem. vaje Tutorial	Lab. vaje Laboratory work	Teren. vaje Field work	Samost. delo Individ. work	ECTS
30	0	0	0	0	220	10

Nosilec predmeta / Lecturer: prof. dr. Bojan Grum / prof. Bojan Grum, PhD

Jeziki / Languages: **Predavanja / Lectures:** Slovenski jezik/Slovenian/Angleški jezik/English
Vaje / Tutorial:

Pogoji za vključitev v delo oz. za opravljanje študijskih obveznosti:

Vpis v 1. letnik študijskega programa.
Vsaj 80% prisotnost na predavanjih.

Prerequisites:

Enrollment in the 1st year of study program.
At least 80% attendance at lectures.

Vsebina:

Grajeni prostor je eden od ključnih gradnikov kvalitetnega življenja in uspešnega gospodarskega razvoja. Zaradi zaščite javnega interesa morajo biti vsi objekti, ki so del grajenega okolja, skladni s prostorskimi izvedbenimi akti in s predpisi o urejanju prostora, izpolnjevati morajo zahteve gradbenih tehničnih in drugih predpisov in biti evidentirani. Za vrednotenje prostora je ključno razumevanje vplivov posegov v prostor

Content (Syllabus outline):

The built environment is one of the key building blocks of quality life and successful economic development. In order to protect the public interest, all facilities that are part of the built environment must comply with spatial implementation acts and regulations on spatial planning, meet the requirements of construction technical and other regulations and be recorded. Understanding the impacts of interventions in space and the impact of the

in sam vliv grajenega okolja na naše življenje, zdravje, počutje, uspešnost, varnost in zadovoljstvo. Slušatelji bodo spoznali obstoječe standarde vrednotenja (MSOV, LEED, DGNB, OGNI....), načine in metode vrednotenja nepremičnin in vrednotenje in kakovostno prostorsko ustvarjanje. Vrednost grajenega okolja determiniramo skozi načela najgospodarnejše rabe prostora; to je raba, ki je fizično mogoča, finančno sprejemljiva, zakonsko dopustna, trajnostno zasnovana in socialno sprejemljiva. To vodi v najvišjo vrednot grajenega prostora. Slušatelji bodo seznanjeni z najnovejšimi načini in metodami vrednotenja nepremičnin, vrednotenja socialne infrastrukture in trajnostne gradnje, ter kot na najvišjem nivoju – vrednotenje grajenega okolja. Slušateljem bo skozi vrednost grajenega okolja prikazano, kako le to zadovoljuje potrebe uporabnikov, nanje deluje zdravo, vzpodbuja medgeneracijsko trajnostno sožitje in kar je najbolj pomembno, dobro počutje.

built environment on our life, health, well-being, performance, safety and satisfaction is crucial for the evaluation of space. Students will learn about existing valuation standards (MSOV, LEED, DGNB, OGNI....), Ways and methods of real estate valuation and valuation and quality spatial creation. The value of the built environment is determined through the principles of the most economical use of space; it is a use that is physically possible, financially acceptable, legally permissible, sustainably designed and socially acceptable. This leads to the highest values of the built space. IT will be introduced to the students the latest ways and methods of real estate valuation, valuation of social infrastructure and sustainable construction, and as at the highest level - valuation of the built environment. Through the value of the built environment, listeners will be shown how this satisfies the needs of users, affects them healthily, promotes intergenerational sustainable coexistence and, most importantly, *well-being*.

Temeljna literatura in viri / Readings:

- Grum, B. (2012): Vrednotenje nepremičnin, Učbenik, Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici
- Grum, B, Temeljotov Salaj, A. (2011): Interdisciplinarni vidiki nepremičnin, Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici.
- NAHTIGAL, Domen, GRUM, Bojan. *Vrednotenje nepremičnin : raziskovalna izhodišča pri uporabi načina primerljivih prodaj : znanstvena monografija*. Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta, 2015.
- GRUM, Bojan. The impact of physical, living environment and socio-economic environment factors on residential satisfaction. V: GRUM, Bojan (ur.). *Interdisciplinary research on real estate : selected scientific discussions*. Ljubljana: Institute of Real Estate Studies. 2017.
- AVBELJ, Matej, BROŽIČ, Liliana, IGLIČAR, Albin, JAMBREK, Peter, NOVAK, Marko, JUSTINEK, Gorazd, STRAHOVNIK, Vojko, GRUM, Bojan, VODOPIVEC, Ines (avtor, urednik), JAMBREK, Peter (urednik). *Metodologija znanstvenega raziskovanja*. 1. izd. Nova Gorica: Nova univerza, 2020.
- KOBAL GRUM, Darja, GRUM, Bojan. Sustainable dimensions of healthy behaviour in urban settings. V: VUKMIROVIĆ, Milena (ur.), et al. *Digital dreams, urban realities : crafting sustainable, inclusive, and beautiful cities*. Cham: Springer, cop. 2025. Str. 297-314
- GRUM, Bojan. Raziskovanje urbanega prostora. V: KOBAL GRUM, Darja (ur.), GRUM, Bojan

(ur.). *Urbani prostor in življenjsko zadovoljstvo*. 1. izd. Ljubljana: Inštitut za nepremičninske vede, 2024

- GRUM, Bojan, KOBAL GRUM, Darja. Model trajnostnega razvoja družbe skozi pripadnost soseski v različnih parametrih socialne infrastrukture. V: GRUM, Bojan (ur.). *Pro-okoljsko vedenje kot kreator trajnostnega razvoja urbanega prostora*. 1. izd. Ljubljana: Inštitut za nepremičninske vede, 2024
- International Valuation Standards, last edition, International Valuation Standards Committee, 12 Great George Street, London, UK, internet: <http://www.ivsc.org>
- The Appraisal of Real Estate, thirteenth edition (2008) Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, IL 60607, internet: www.apraisalinstitute.org

Cilji in kompetence:

Sluhatelji bodo spoznali metodološka orodja za določanje in vrednotenje grajenega prostora. Posebna pozornost bo posvečena definicija pojmov: terminološki problematiki. Za vrednotenje prostora je ključno razumevanje vplivov posegov v prostor in sam vliv grajenega okolja na naše življenje, zdravje, počutje, uspešnost, varnost in zadovoljstvo. Sluhatelji bodo spoznali obstoječe standarde vrednotenja (MSOV, LEED, DGNB, OGNI...), načine in metode vrednotenja nepremičnin in vrednotenje in kakovostno prostorsko ustvarjanje. Poseben poudarek bo na najgospodarnejši rabi prostora, to je zakonsko dopustna gradnja, fizično izvedljiva, finančno vzdržna in socialno sprejemljiva, kar vodi v najvišjo vrednost. Sluhatelji bodo spoznali, da na vrednotenje vpliva tudi trajnost posegov, ekološka, ekonomska in tehnična kakovost. Sluhatelji bodo seznanjeni s tekočo in profesionalno prakso s tega področja ter najnovejšo zakonodajo. Predstavljeni jim bodo sodobni trendi na obravnavanem področju.

Cilj študija je, da sluhatelji razvijejo kompetence in razvijejo kritično presojo do problematike in na tej podlagi znajo presojati in ustrezno vrednotiti grajeni prostor in okolje. Kompetence, ki jih razvijejo so znanje in razumevanje:

- razumevanja, kaj je grajeno okolje;
- načinov in metod vrednotenja;

Objectives and competences:

Students will learn about methodological tools for determining and evaluating the built space. Special attention will be paid to the definition of terms: terminological issues. Understanding the impacts of interventions in environment and the impact of the built environment on our life, health, well-being, performance, safety and satisfaction is crucial for the evaluation of space. Students will learn about existing valuation standards (MSOV, LEED, DGNB, OGNI...), Ways and methods of real estate valuation and valuation and quality spatial creation. Special emphasis will be placed on the most economical use of space, ie legally permissible construction, physically feasible, financially sustainable and socially acceptable, which leads to the highest value. Students will learn that the evaluation is also influenced by the sustainability of interventions, ecological, economic and technical quality. Students will be acquainted with current and professional practice in this field and the latest legislation. They will be introduced to current trends in the field.

The aim of the study is for students to develop competencies and develop critical judgment on the issue, and on this basis they are able to assess and properly evaluate the built space and environment. The competencies they develop are knowledge and understanding:

- sposobnost samostojnega prepoznavanja in analiziranja ključnih dejavnikov, ki bistveno vplivajo na vrednost;
- prenos znanja v prakso;
- sposobnost razumevanja in kompetentnega komuniciranja s strokovnjaki iz različnih nepremičninskih področij ter z različnimi interesnimi skupinami.;
- sposobnost prepoznavanja novih trendov in kritično analitičnega podajanja mnenj in novih usmeritev;
- sposobnost skupinskega dela in pripravljenosti za sodelovanja pri reševanju konkretnih primerov;
- razvoj komunikacijskih sposobnosti in veščin pri razumevanju in uresničevanju problemom vrednotenja grajenega okolja;
- razvoj veščin javnega nastopanja in predstavitev aktualne problematike;
- razvoj veščin svobodnega podjetništva pri uresničevanju načel in pravil vrednotenja;
- razvoj ustvarjalnosti in sposobnosti premagovanja problemov pri uporabi načel in pravil vrednotenja;
- razvoj sposobnost vodenja pri reševanju konkretnih primerov s področja vrednotenja grajenega okolja;
- razvoj sposobnosti uporabe interdisciplinarnih znanj pri reševanju zadev.

- understanding what the built environment is;
- methods and methods of evaluation;
- ability to independently identify and analyze key factors that significantly affect value;
- transfer of knowledge into practice;
- ability to understand and competently communicate with experts from various real estate fields and with various stakeholders .;
- ability to identify new trends and critically analyze opinions and new directions;
- -ability to work in a team and readiness to cooperate in solving concrete cases;
- development of communication abilities and skills in understanding and implementing the problems of evaluating the built environment;
- development of public speaking skills and presentation of current issues;
- development of skills of free enterprise in the implementation of evaluation principles and rules;
- development of creativity and ability to overcome problems in the application of evaluation principles and rules;
- development of leadership skills in solving concrete cases in the field of evaluation of the built environment;
- developing the ability to use interdisciplinary knowledge in solving case.

Predvideni študijski rezultati:

Znanje in razumevanje:

Študent/študentka:

- Seznanitev študentov s pojmom in razvojem grajenega okolja;
- Osvojitev temeljnih vprašanj vsebinskega in postopkovnega vrednotenja grajenega okolja;

Intended learning outcomes:

Knowledge and understanding:

Student:

- Introducing students to the concept and development of the built environment;
- Mastering the basic issues of substantive and procedural evaluation of the built environment;

- Razvije znanstvenega zanimanja in širjenje znanja o grajenem okolju;
- Razvije kritičnega razmišljanje o problematiki;
- razumevanje raziskovalnih metodoloških pristopov;
- Zmožen/na je kritične presoje ter analize in interpretacije umestitev socialne infrastrukture v prostor;
- Sposoben je kritično oceniti in se opredeliti do zakonov, pravilnikov, uredb, prakse upravnih organov, upravnih sodišč in ustavnega sodišča, vse vezano na grajeno okolje;
- Sposoben je kritično obravnavati posledice posegov v prostor in razumeti kaj vodi uporabnike v zadovoljstvo, dobro počutje;
- Sposoben kritičnega presojati, analizirati in razlagati dogodke in politike, povezane z vidiki vrednotenja grajenega okolja;
- Razume pomen trajnostnega vrednotenja grajenega prostora.

- Develops scientific interest and dissemination of knowledge about the built environment;
- Develops critical thinking on issues;
- understanding of research methodological approaches;
- Able to critically assess and analyze and interpret the placement of social infrastructure in space;
- Able to critically assess and comment on laws, rules, regulations, the practice of administrative bodies, administrative courts and the Constitutional Court, all related to the built environment;
- Is able to critically address the consequences of interventions in space and understand what leads users to satisfaction, well-being;
- Able to critically assess, analyze and explain events and policies related to aspects of evaluating the built environment;
- Understands the importance of sustainable evaluation of built environment.

Metode poučevanja in učenja:

Oblike poučevanja:

- Frontalna oblika poučevanja
- Delo v manjših skupinah oz. v dvojicah
- Samostojno delo študentov
- e-učenje
- drugo (vpišite)

Metode (načini) dela:

- Razlaga
- Razgovor/ diskusija/debata
- Delo z besedilom
- Proučevanje primera
- Igra vlog
- Druge vrste nastopov študentov
- Reševanje nalog
- Študijski obiski na terenu ipd.)
- Vključevanje gostov iz prakse
- Udeležba na okrogli mizi, na konferenci

Learning and teaching methods:

Types of learning/teaching:

- Frontal teaching
- Work in smaller groups or pair work
- Independent students work
- e-learning
- other

Teaching methods:

- Explanation
- Conversation/discussion/debate
- Work with texts
- Case studies
- Role-play
- Different presentation
- Solving exercises
- Field work
- Inviting guests from companies
- Attending round table and conference

Načini ocenjevanja:	Delež (v %) / Weight (in %)	Assessment:
Način (pisni izpit, ustno izpraševanje, naloge, projekt)		Type (examination, oral, coursework, project):
Seminarska naloga	100%	Seminar paper.

Reference nosilca / Lecturer's references:

Izredni profesor, licence:

- sodni cenilec za strokovno področje GRADBENIŠTVO, podpodročje NEPREMIČNINE; RS Ministrstvo za pravosodje in javno upravo, Odločba št.: 705-1602/2012/9 z dne 29.11.2012,
- pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin; Slovenski inštitut za revizijo (SIR)
- Izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine; Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS), Licenca št. GR 163 z dne 23.4.2015.

Avtor monografij ali delov monografij:

- - Vrednotenje nepremičnin : raziskovalna izhodišča pri uporabi načina primerljivih prodaj : *znanstvena monografija*. Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta, 2015. 212 str. (Grum, B., Nahtigal, D.)
- Interdisciplinarni vidiki nepremičnin : znanstvena monografija. Ljubljana : Evropska pravna fakulteta, 2011. 175 str. (GRUM, Bojan, TEMELJOTOV SALAJ, Alenka)
- ARELLA, Marina Nell, GRUM, Bojan. Kvaliteta bivanja in nakupno odločanje glede nepremičnin v različnih kulturnih okoljih : primer Slovenija in Avstrija. V: GRUM, Bojan (ur.). *Interdisciplinarna raziskovanja nepremičnin : izbrane znanstvene razprave*. Ljubljana: Inštitut za nepremičninske vede. 2017, str. 103-113.
- FABRIS, Nataša, GRUM, Bojan. Vpliv osebne in funkcionalne kongruence na nakup nepremičnin v Sloveniji. V: GRUM, Bojan (ur.). *Znanstvene razprave s področja nepremičnin*. 1. natis. Nova Gorica: Nova univerza, Evropska pravna fakulteta. 2019.
- TERTAI, Karmen, GRUM, Bojan. Prehod mladih (družin) v samostojno gospodinjstvo - stanovanjska problematika. V: GRUM, Bojan (ur.). *Znanstvene razprave s področja nepremičnin*. 1. natis. Nova Gorica: Nova univerza, Evropska pravna fakulteta. 2019.
- GRUM, Bojan. The impact of physical, living environment and socio-economic environment factors on residential satisfaction. V: GRUM, Bojan (ur.). *Interdisciplinary research on real estate : selected scientific discussions*. Ljubljana: Institute of Real Estate Studies. 2017, str. 4-15
- KOBAL GRUM, Darja, GRUM, Bojan. Are expectations of potential real estate buyers related to their psychological characteristics?. V: GRUM, Bojan (ur.). *Interdisciplinary research on real estate : selected scientific discussions*. Ljubljana: Institute of Real Estate Studies. 2017, str. 16-30

Avtor (so-avtor) učbenikov:

- GRUM, Bojan. *Vrednotenje nepremičnin : e-učbenik za študente*. 1. izd. Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta, 2012;

- GRUM, Bojan. Vrednotenje nepremičninskih pravic, *e-učbenik za študente*. 1. izd. Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta, 2016.
- AVBELJ, Matej, BROŽIČ, Liliana, IGLIČAR, Albin, JAMBREK, Peter, NOVAK, Marko, JUSTINEK, Gorazd, STRAHOVNIK, Vojko, GRUM, Bojan, VODOPIVEC, Ines (avtor, urednik), JAMBREK, Peter (urednik). *Metodologija znanstvenega raziskovanja*. 1. izd. Nova Gorica: Nova univerza, 2020.