UČNI NAČRT PREDMETA / COURSE SYLLABUS	
Predmet:	**Vrednotenje nepremičnin**
Course title:	**Valuation of Real Estate**

Študijski program in stopnja **Study programme and level**	**Študijska smer** **Study field**	**Letnik** **Academic year**	**Semester** **Semester**
Pravo in management infrastrukture in nepremičnin - 1. stopnja		1	2
Law and Management of Infrastructure and Real Estate – 1st degree		1	2

Vrsta predmeta / Course type Obvezni/Obligatory

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	25	0	0	70	5

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

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

Pogoji za vključitev v delo oz. za opravljanje študijskih obveznosti:	**Prerequisites:**
Pogoj za vključitev v delo je vpis v 1. letnik. Vsaj 80% prisotnost na predavanjih in vajah.	Prerequisit is enrollment in the 1st year of study. At least 80% attendance at lectures and tutorials.

Vsebina:

- Razvoj zakonodaje s poudarkom na trenutno veljavnih zakonskih osnovah in podlagah za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, pri nas in v svetu (zakonodaja, standardi, normativi).
- Načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin; kodeks vedenja.
- Osnovi pojmi, ki se neposredno nanašajo na ocenjevanje nepremičninskih pravic (nepremičninske in premoženjske pravice, najgospodarnejša uporaba, tržna vrednost,…)
- Prepoznavanje in analiziranje ključnih vplivnih dejavnikov na vrednost nepremičnin.
- Načini vrednotenja nepremičnin (način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa, nabavnovrednosti način).
- Metode vrednotenja (najgospodarnejša uporaba, kvantitativne metode).
- Praktični primeri s poudarkom na vrednotenju infrastrukture ter stanovanjskih in drugih nepremičnin.
- Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

Content (Syllabus outline):

- Evolution of the legislation, with an emphasis on current legal basis and the basis for estimating the value of real estate in our country and in the world (legislation, standards, norms).
- Principles of valuation of real estate; Code of Conduct.
- Basic concepts that are directly relevant to the assessment of properties (real estate and property rights, most cost-effective use, market value, ...)
- Identification and analysis of key factors influencing the value of the property.
- Methods of real estate valuation (method comparable sales, capitalization of income method).
- Valuation (most cost-effective use, quantitative methods).
- Practical examples with emphasis on the evaluation of infrastructure, housing and other real estate.
- Reporting on the real estate evaluation.

Temeljna literatura in viri / Readings:

1. Grum. B. (2012): VREDNOTENJE NEPREMIČNIN, Učbenik, Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici.
2. Grum, B, Temeljotov Salaj, A. (2011): INTERDISCIPLINARNI VIDIKI NEPREMIČNIN, Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici.
3. Nahtigal, D., Grum, B. (2015): VREDNOTENJE NEPREMIČNIN, Raziskovalna izhodišča pri uporabi načina primerljivih prodaj, Evropska Pravna fakulteta
4. Pšunder, I, Torkar, M. (2007): VREDNOTENJE NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, Slovenski inštitut za revizijo.
5. International Valuation Standards, ninth edition (2017) International Valuation Standards Committee, 12 Great George Street, London, UK, internet: http://www.ivsc.org.

Cilji in kompetence:	**Objectives and competences:**
Slušatelji bodo spoznali zakonske osnove ocenjevanja vrednosti nepremičnin s poudarkom na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV). Spoznali bodo zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, kodeks vedenja, vrste premoženja, podlage ocenjevanja vrednosti, moderne načine (način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa, nabavnovrednosti način) in metode (najgospodarnejša uporaba, kvantitativne metode) vrednotenja, kar predstavlja bistvo tržnega vrednotenja nepremičnin. Poseben poudarek bo podan na vrednotenje infrastrukture (individualne in komunalne) ter stanovanjskih in drugih nepremičnin. Slušatelji se bodo seznanili s končnim korakom v procesu ocenjevanja vrednosti in sicer z načini sporočanja sklepov ocenjevanja vrednosti, vključno s prezentacijo uporabljenih analitičnih postopkov in empiričnih podatkov, predpostavk ali omejitvenih pogojev. Učna enota prispeva k razvoju naslednjih splošnih in predmetnospecifičnih kompetenc: – poznavanje zakonskih osnov za ocenjevanje vrednosti nepremičnin; – poznavanje zasnov, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanje vrednosti; – poznavanje kodeksa vedenja; – sposobnost umeščanja vrednosti glede na vrsto premoženja in glede na podlago ocenjevanja; – poznavanje modernih način in metod ocenjevanja vrednosti nepremičnin; – sposobnost poročanja (in analiziranja poročil) o ocenjevanju vrednosti; – sposobnost prepoznavanja in analiziranja ključnih dejavnikov, ki bistveno vplivajo na vrednost nepremičnin; – prenos teoretičnega znanja v prakso; – sposobnost razumevanja in	The students will learn about the legal bases of assessing the value of real estate with an emphasis on the international valuation standards (IVS). They will learn about concepts based on the generally adopted principles of value assessment, codes of conduct, types of assets, bases of valuation, contemporary approaches (the comparable sales approach, the capitalization of returns approach, the cost approach) and methods (the most economical use and quantitative methods) of valuation, which represents the foundation of the market valuation of real estate. Special emphasis will be placed on the valuation of infrastructure (individual and community), residential and other real estate. The students will be acquainted with the final step in the value assessment process, namely, with the means of communicating value assessment decisions, including the presentation of the analytical procedures and empirical data used, assumptions or restrictive conditions. The teaching unit contributes to the development of the following general and subject-specific competencies: – Knowledge of the legal bases for real estate valuation; – Knowledge of fundamentals based on generally adopted valuation principles; – Knowledge of the code of conduct; – The ability to position values according to the type of real estate and the basis of valuation; – Knowledge of contemporary approaches and methods of real estate valuation; – The ability to create (and analyse) valuation reports; – The ability to identify and analyse key factors that have a significant impact on the value of real estate; – The transfer of theoretical knowledge into practice;

kompetentnega komuniciranje s strokovnjaki iz različnih nepremičninskih področij ter z različnimi interesnimi skupinami.	– The ability to understand and competently communicate with experts from different real estate fields and with different stakeholders.

Predvideni študijski rezultati:	**Intended learning outcomes:**
Študent/študentka pridobi temeljna znanja o bistvu prava, njegovih značilnostih in zakonitostih, najpomembnejših prvinah ter povezanosti z drugimi družbenimi pojavi; pridobi znanja, ki so nujno potrebna za preučevanje in razumevanje sodobnega prava in njegovih institucij; osvoji znanje o temeljnih pravnih institutih, pravnih panogah in pravni terminologiji, ki je nujna podlaga za nadaljnje preučevanje posameznih pravnih predmetov.	The student acquires a basic knowledge of the essence of the law, its characteristics and regularity, the most important elements, and the connection with other social phenomena, knowledge that is indispensable for the study and understanding of contemporary law and its institutions, and knowledge of the basic legal institutes, legal branches and legal terminology, which is an essential foundation for further study of individual legal subjects.

Metode poučevanja in učenja:	**Learning and teaching methods:**
Oblike dela: ☒ 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 podjetij ipd.) ☐ Vključevanje gostov iz prakse ☒ Udeležba na okrogli mizi, na konferenci	**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 (e.g. company visits) ☐ Inviting guests from companies ☒ Attending round table and conference

Načini ocenjevanja:	Delež (v %) / Weight (in %)	Assessment:
Pisni izpit.	**100%**	Written examination.

Reference nosilca / Lecturer's references:

1. Grum, B, Temeljotov Salaj, A. (2011): INTERDISCIPLINARNI VIDIKI NEPREMIČNIN, Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici.
2. Grum. B. (2012): VREDNOTENJE NEPREMIČNIN, Učbenik, Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici.
3. Nahtigal, D., Grum, B. (2015): VREDNOTENJE NEPREMIČNIN, Raziskovalna izhodišča pri uporabi načina primerljivih prodaj, Evropska Pravna fakulteta
4. ARELLA, M. N., GRUM, B. (2017). 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.
5. GRUM, B. (2017). 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.
6. GRUM, Bojan, KOBAL GRUM, Darja. Model nepremičninskih in psiholoških dejavnikov odločanja za nakup nepremičnine = A model of real estate and psychological factors in decision-making to buy real estate. *Urbani izziv*, 2015, letn. 26, št. 1, str. 17-26, 82-91.
7. GRUM, Bojan. Najgospodarnejša raba širšega prostora. *Vestnik za sodne izvedence in cenilce*, ISSN 2670-4544, 2010, letn. 12, št. 8, str. 50-67
8. LANGERHOLC, Nina, GRUM, Bojan. Stališča o vplivih ključnih naravnih dejavnikov pri vrednotenju nepremičnin s poudarkom na poplavnosti = Positions of the impact of natural factors on real estate appraisal with an emphasis on flooding. *Geodetski vestnik : glasilo Zveze geodetov Slovenije*. 2012, letn. 56, št. 3, str. 482-498. http://www.geodetski-vestnik.com/56/3/gv56-3_482-498.pdf.
9. GRUM, Bojan, TEMELJOTOV SALAJ, Alenka. Vloga demografskih dejavnikov pri merjenju lastnih in zunanjih pričakovanj potencialnih pridobiteljev nepremičninskih pravic = Role of demographic factors for measuring personal and external factors of potential purchasers of real estate. *Gradbeni vestnik : glasilo Zveze društev gradbenih inženirjev in tehnikov Slovenije*, 2010, letn. 59, str. 247-255.

Univerzitetni, visokošolski ali višješolski učbenik z recenzijo:

10. Grum. B. (2012): VREDNOTENJE **N**EPREMIČNIN, Učbenik, Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici.