UČNI NAČRT PREDMETA / COURSE SYLLABUS

Predmet:	**Vrednotenje nepremičnin**
Course title:	**The Appraisal of Real Estate**

Študijski program in stopnja **Study programme and level**	**Študijska smer** **Study field**	**Letnik** **Academic year**	**Semester** **Semester**
Pravo in management nepremičnin 2. stopnje		2	1
Law and Management of Real Estate 2nd Degree		2	1

Vrsta predmeta / Course type:	obvezni/mandatory
Koda predmeta /Course code:	

Predavanja **Lectures**	**Seminar** **Seminar**	**Vaje** **Tutorial**	**Druge oblike študija** **Other type study**	**Samost. delo** **Individual work**	**ECTS**
40	0	0	0	160	8

Nosilec predmeta / Lecturer:		Prof. dr. Bojan Grum / prof. Bojan Grum, PhD
Jeziki/Languages:	Predavanja / Lectures:	slovenski jezik/Slovenian
	Seminar / Seminar:	slovenski jezik/Slovenian

Pogoji za vključitev v delo oz. za opravljanje študijskih obveznosti:	**Prerequisites:**
Zahteva se vsaj 80 % prisotnost na predavanjih in vajah.	At least 80% attendance at lectures and tutorials is required.

Vsebina:	**Content (Syllabus outline):**
• Nepremičnine in vrednotenje. • Osnove vrednotenja. • Lastništvo in nepremičninske pravice. • Proces vrednotenja. • Analiza trga nepremičnin. • Analiza najboljše izrabe . • Način primerljivih prodaj. • Navabnovrednosti način. • Na donosih zasnovan način. • Poročilo o oceni vrednosti. • Profesionalna praksa in zakonodaja.	• Real Property and Its Appraisal. • Foundations of Appraisal. • Real Property Ownership and Interests. • Valuation Process. • Real Estate Market Analysis. • Highest and Best Use Analysis. • Sales Comparison Approach. • Cost Approach. • Income Capitalization Approach. • Appraisal Report. • Professional Practice and Law.

Temeljna literatura in viri / Readings:

Obvezna literatura (Mandatory):

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.
6. The Appraisal of Real Estate, thirteenth edition (2008) Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, IL 60607, internet: www.apraisallinstitute.org.
7. Burueggeman, B. W., Fisher, D. J., fourteenth edition (2011) Real estate finance and investments,
8. McGraw-Hill/Irwin, New York, internet: www.mhhe.com/bf14e.

Cilji in kompetence:	**Objectives and competences:**
Študentje bodo razvili **splošne kompetence**: /	Students will develop the following **general competences**: /
Študentje bodo razvili **predmetno-specifične kompetence**: - poznavanje zakonske osnove ocenjevanja vrednosti nepremičnin s poudarkom na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV). - poznavanje zasnov, 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 vrednotenja (najgospodarnejša raba, kvantitativne metode), kar predstavlja bistvo tržnega vrednotenja nepremičnin. - seznanitev s končnim korakom v procesu ocenjevanja vrednosti, z načini sporočanja sklepov ocenjevanja vrednosti, vključno s prezentacijo uporabljenih analitičnih postopkov in empiričnih podatkov, predpostavk ali omejitvenih pogojev.	Students will develop the following **course-specific competences:** - knowledge of the legal basis of valuation of real estate with a focus on the International Valuation Standards (IVS). - knowledge about the concepts, which are based on generally accepted valuation principles, code of conduct, type of property, the basis of valuation: The Sales Comparison Approach, The Cost Approach, The Income Capitalization Approach and Highest and Best Use Analysis. - introduction to the final step in the process of valuation, the means of communication valuation decisions, including the presentation of the analytical procedures and empirical data, assumptions or limiting conditions.

Predvideni študijski rezultati: **Znanje in razumevanje:**	**Intended learning outcomes:** **Knowledge and understanding:**
Študent bo: - poznal zakonskih osnov za ocenjevanje vrednosti nepremičnin; - poznal zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanje vrednosti; - poznal kodeks vedenja; - sposoben umeščanja vrednosti glede na vrsto premoženja in glede na podlago ocenjevanja; - poznal moderne načine in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin;	**Students will:** - get knowledge of the legal bases for the valuation of real estate; - get knowledge of concepts, which are based on generally accepted principles of valuation; - get knowledge of the Code of Conduct; - be able to consider the value of the type property and the basis for evaluation; - get knowledge of modern ways and methods of assessment of property values;

- sposoben poročanja (in analiziranja poročil) o ocenjevanju vrednosti; - sposoben prepoznavanja in analiziranja ključnih dejavnikov, ki bistveno vplivajo na vrednost nepremičnin; - sposoben prenosa teoretičnega znanja v prakso; - sposoben razumevanja in kompetentnega komuniciranje s strokovnjaki iz različnih nepremičninskih področij ter z različnimi interesnimi skupinami.	- be able to report (and analysis reports) on the evaluation;Ability to identify and analyze the key factors that have a significant impact on property values; - be able to transfer of theoretical knowledge into practice; - be able to understand and competent communication with the real estate professionals from different areas.

Metode poučevanja in učenja:	**Learning and teaching methods:**
Oblike dela: ☒ Frontalna oblika poučevanja ☒ Delo v manjših skupinah oz. individualno ☒ Samostojno delo študentov ☒ študij s pomočjo IKT tehnologije ☐ drugo (vpišite) _____ **Metode (načini) dela:** ☒ Razlaga ☒ Razgovor/ diskusija/debata ☒ Delo z besedilom ☒ Proučevanje primerov raziskav ☒ Igra vlog ☒ Druge vrste nastopov študentov ☒ Reševanje nalog/vaje ☒ 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 individual work ☒ Independent students work ☒ studies using ICT technology ☐ other _____ **Teaching methods:** ☒ Explanation ☒ Conversation/discussion/debate ☒ Work with texts ☒ Research case studies ☒ Role-play ☒ Different presentation ☒ Solving exercises/study exercises ☒ Field work (e.g. company visits) ☒ Inviting guests from companies ☒ Attending round table and conference

Načini ocenjevanja: **Način (pisni izpit, ustno izpraševanje, naloge, projekt)**	**Teža (v %) / Weight (in %)**	**Assessment:** **Type (examination, oral, coursework, project)**
Sprotno ustno (aktivno sodelovanje pri kontaktnih urah in pri raziskavah)		Oral verification and assessment of knowledge
Sprotno pisno preverjanje znanja (krajši pisni izdelki)		Written verification and assessment of knowledge (short written casework)
Daljši pisni izdelki (seminarska naloga, projektna naloga, raziskovalna poročila)		Longer written casework
Javni nastop in predstavitev lastnega raziskovalnega dela		Public presentation of one's research
Končni ustni izpit		Final examination (oral)
Končni pisni izpit	**100**	Final examination (written)
Drugo (vpišite)		Other:

Reference nosilca / Lecture's references:

Strokovni nazivi:

1. Prof. dr. Bojan GRUM, univ. dipl. inž.gradb.
2. Sodni izvedenec gradbene stroke - splošno, RS, Ministrstvo za pravosodje
3. Sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine, RS, Ministrstvo za pravosodje
4. Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri slovenskem inštitutu za revizijo.

1. Full Professor dr. Bojan GRUM.
2. Court expert and appraiser of civil engineering

3. Certified real estate appraiser at Slovenian Institute of Auditors.

Reference / 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:

1. Grum. B. (2012): VREDNOTENJE NEPREMIČNIN, Učbenik, Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici.