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. stopnje		1	2
Law and Management of Infrastructure and Real Estate 1st Degree		1	2

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**
30	0	25	0	70	5

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:

Zahteva se vsaj 80 % prisotnost na predavanjih in vajah.

Prerequisites:

At least 80% attendance at lectures and tutorials is required.

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:

Obvezna / Compulsory:

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:

Študentje bodo razvili splošne kompetence:

- prenos teoretičnega znanja v prakso;
- sposobnost razumevanja in kompetentnega komuniciranje s strokovnjaki iz različnih nepremičninskih področij ter z različnimi interesnimi skupinami.

Students will develop the following general competences:

- The transfer of theoretical knowledge into practice;
- The ability to understand and competently communicate with experts from different real estate fields and with different stakeholders.

Študentje bodo razvili predmetno-specifične kompetence:

- 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;

Students will develop the following course-specific competences:

- 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;

Predvideni študijski rezultati:
Znanje in razumevanje:

Intended learning outcomes:
Knowledge and understanding:

Študent bo:

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.

Students will:

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:

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

Learning and teaching methods:

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:

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 NEPREMIČNIN, Učbenik, Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici.