

## UČNI NAČRT PREDMETA / COURSE SYLLABUS

<b>Predmet:</b>	<b>Vrednotenje nepremičnin</b>
<b>Course title:</b>	<b>The Appraisal of Real Estate</b>

Študijski program in stopnja Study programme and level	Študijska smer Study field	Letnik Academic year	Semester Semester
Pravo in management nepremičnin - 2. stopnja		2	1
Law and Management of Real Estate - 2 <sup>nd</sup> degree		2	1

**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
40	0	0	0	0	160	8

**Nosilec predmeta / Lecturer:** Prof. dr. Bojan Grum / prof. Bojan Grum

**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 into 1<sup>st</sup> year of study programme.  
 At least 80% attendance at lectures.

**Vsebina:**

- 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.

**Content (Syllabus outline):**

- 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:

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.apraisalinstitute.org](http://www.apraisalinstitute.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](http://www.mhhe.com/bf14e).

### Cilji in kompetence:

Služatelji 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 vrednotenja (najgospodarnejša raba, kvantitativne metode), kar predstavlja bistvo tržnega vrednotenja nepremičnin. Služatelji se bodo seznanili 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.

### Objectives and competences:

Students will learn about the legal basis of valuation of real estate with a focus on the International Valuation Standards (IVS). They will learn 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. Students will be introduced 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:

- poznavanje zakonskih osnov za ocenjevanje vrednosti nepremičnin;
- poznavanje zasnov, ki temeljijo na

### Intended learning outcomes:

Knowledge and understanding:

- Knowledge of the legal bases for the valuation of real estate;
- Knowledge of concepts, which are based

splošno sprejetih načelih ocenjevanje vrednosti;

- poznavanje kodeksa vedenja;
- sposobnost umeščanja vrednosti glede na vrsto premoženja in glede na podlago ocenjevanja;
- poznavanje modernih načinov 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 kompetentnega komuniciranja s strokovnjaki iz različnih nepremičninskih področij ter z različnimi interesnimi skupinami.

on generally accepted principles of valuation;

- Knowledge of the Code of Conduct;
- Ability to consider the value of the type property and the basis for evaluation;
- Knowledge of modern ways and methods of assessment of property values;
- Ability reporting (and analysis reports) on the evaluation; Ability to identify and analyze the key factors that have a significant impact on property values;
- Transfer of theoretical knowledge into practice;
- Ability to understand and competent communication with the real estate professionals from different areas.

#### Metode poučevanja in učenja:

##### 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

#### 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 (e.g. company visits)
- Inviting guests from companies
- Attending round table and conference

**Načini ocenjevanja:** Delež (v %) / **Assessment:**  
Weight (in %)

Način (pisni izpit, ustno izpraševanje, naloge, projekt): Pisni izpit	<b>100%</b>	Type (examination, oral, coursework, project): Written examination
--	-------------	---

**Reference nosilca / Lecturer'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. Pooblaščen 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](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.