



Kurs-PM

AI1147 Fastighetsvärdering / AI1148 Fastighetsvärdering för samhällsbyggnad, VT 2021

Kursens mål

Fastighetsvärdering är ett begrepp som i grunden syftar till att analysera relationerna mellan de fastighetsrättsliga, byggtekniska, fastighetsekonomiska och samhällsekonomiska aspekterna av en given fastighet för en individ eller ett företag vid en bestämd tid och som en funktion av framtida potentiella nyttor.

Fastighetsvärderaren arbetar med en mängd olika objekt, så som bland annat kommersiella fastigheter, specialfastigheter, jord- och skogsfastigheter samt småhusfastigheter.

Fastighetsvärderaren måste kritiskt förmå att granska ett objekts förutsättningar ur en ekonomisk, teknisk, såväl som ur en juridisk synvinkel, och att till detta använda tillämpliga värdeteorier samt grundläggande värderingsmetoder.

För fastighetsvärderaren är dessutom kunskapen om den lokala marknaden, hur man använder olika fastighetsdatasystem, samt tillgången till ett kvalificerat datamaterial viktig.

Lärandemål (ILOs)

Efter fullgjord kurs skall studenten kunna:

1. Redogöra för den teori som praktisk fastighetsvärdering vilar på och analysera hur ändring av olika parametrar kommer att påverka fastighetens värde samt redogöra för och diskutera vanliga begrepp inom fastighetsvärdering
2. Beskriva fastighetsvärderingsprocessen och kritiskt granska kvaliteten på ett värdeutlåtande samt diskutera etik och ansvar inom fastighetsvärdering
3. Redogöra för de olika värderingsmetoder som används i praktiken utifrån ett teoretiskt och ett praktiskt perspektiv samt diskutera vilka problem som kan uppträda i tillämpning av de olika metoderna med särskild fokus på social och ekonomisk hållbarhet
4. Redogöra för hur man principiellt kan gå till väga för att ta fram värdeutlåtanden för fastigheter av olika karaktär
5. Övergripande beskriva hur marknadsanalys och marknadsinformation tas fram och används i värderingssammanhang
6. Självständigt applicera ovanstående kunskaper i praktiken och i grupparbete ta fram ett värderingsutlåtande för en fastighet av normal karaktär samt redovisa och försvara slutsatserna av projektarbetet skriftligt och/eller muntligt

Kursupplägg och innehåll

För att uppnå kursmålen ovan använder vi oss av cirka 70 schemalagda timmar för föreläsningar, övningar, projektarbete, samt tentamen. Utöver detta kommer kursen att kräva ett antal timmar av er egen tid för projektarbete, självständiga studier och så vidare.

Kursinnehåll

Kursen består av en serie föreläsningar, två övningar samt två projektarbeten. Samtliga föreläsningar, övningar och projektarbeten sker på distans via Zoom. Kursens föreläsningar kan, med vissa undantag, ses som uppdelade i fem block:

- värdeteori och begrepp
- värderingsprocess och -metoder
- marknadsanalys
- etik och ansvar
- tillämpad fastighetsvärdering

Projektarbeten

I grupper kommer ni att värdera två olika typer av fastigheter; en villa för privat boende samt en kommersiell fastighet. Syftet med projektarbetena, som är obligatoriska i kursen, är bland annat att öva förmågan att yrkesmässigt kunna redogöra för arbetsprocessen, inklusive grunden för olika antaganden, fram till det färdiga värderingsutlåtandet. Projektarbeten ska utföras i grupper om 4 (fyra) medlemmar (inte mer, inte mindre). Gruppmedlemmarna tilldelas av eleverna själva och när gruppen bildas bör varje grupp registrera alla gruppmedlemmar på Canvas samt skicka ett e-postmeddelande för bekräftelse till projektansvarig lärare (anders.hellstrom@abe.kth.se) senast dagen innan projektstart, dvs. **måndagen den 25 januari kl. 12.00**, då registreringen kommer att låsas på Canvas. Om en grupp är registrerad på Canvas med färre än eller fler än fyra medlemmar, kommer lärarna att efter fritt val fördela dessa på övriga grupper, så att samtliga grupper får fyra medlemmar.

Projektuppgifterna beskrivs mer i detalj i det projekt-PM som ni kommer att få inför introduktion av respektive projektarbete.

Kurslitteratur

- Huvudtextbok: Bengtsson, I., 2018. "Fastighetsvärdering – om värdeteori och värderingsmetoder", Studentlitteratur. Säljs bl.a. på Kårbokhandeln, Adlibris, Bokus och Akademibokhandeln.
- Föreläsninganteckningar och övriga material som läggs ut på Canvas.
- Referens textbok: Institutet för Värdering av fastigheter & Samhällsbyggarna. 2018. "Fastighetsekonomi och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur". 13:e upplagan. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB. Pris: 395 kr. Säljs på: <https://www.fastighetsnytt.se/samhallsbyggnad/forskning/bestall-boken-fastighetsekonomi-och-fastighetsratt-har/>

Examination

Det övergripande målet för examineringen är att bedöma hur kursmålen ovan har uppnåtts av studenten. Examination skall spegla kursinnehållet och baseras på kurslitteratur, material på Canvas, projektarbeten samt föreläsningar.

Examinering består av tre moment; två projektarbeten utförda i grupp och en skriftlig tentamen. Samtliga moment är obligatoriska. Respektive projektarbete bedöms genom en tvågradig skala (godkänd alternativt icke-godkänd). Arbeten som inte lämnas in i tid redovisas och bedöms under omtentamensperiod.

För att bli godkänd på kursen krävs:

- godkänt resultat på de båda projektarbetena.
- godkänt resultat på den avslutande individuella tentamen.

Detta är en kurs på 7,5 hp: den skriftliga tentamen ger 4,5 hp (TEN1) för båda kurskoderna AI1147 och AI1148.

Enbart kurskod AI1148 Fastighetsvärdering för samhällsbyggnad: två godkända projektarbeten ger 3,0 hp (PRO1).

Enbart kurskod AI1147 Fastighetsvärdering: godkänt första projekt ger 1,5 hp (PRO1) och godkänt andra projekt ger 1,5 hp (PRO2).

Skriftlig tentamen

Den skriftliga tentamen ges på svenska och är i form av en hemtentamen. Tentamen äger rum torsdagen 18 mars kl 14-18. Föranmälan till tentamen är obligatorisk och görs via din personliga meny på www.kth.se. Tentamensanmälan måste göras inom anmälningstiden som du hittar här.

Tentamen kommer att täcka förutom innehåll i huvudtextboken även innehåll från kursmaterial som finns i föreläsningnoter / PowerPoint-presentationer samt artiklar och extra material som läggs upp på Canvas.

Betygsättning

Kursen använder en sjugradig målrelaterad betygsskala (A, B, C, D, E, Fx, F) för betyg, där A-E är godkända betyg med A som högsta betyg. Resultatet från tentamen avgör vilket betyg du får. Projektarbeten betygsätts enligt en tvågradig målrelaterad skala P/F (godkänd/icke godkänd).

Observera att för att uppnå godkänt betyg på hela kursen måste du få godkänt betyg i båda obligatoriska projektarbeten.

Betyg "Fx"

Betyget Fx anger att resultat är nära godkänt och efter att du fått detta betyg ska du omedelbart kontakta läraren, som kommer att ge dig instruktioner om vilken komplettering du får så att du kan uppnå högst betyget E. Från den dag då ditt Fx-resultat rapporteras i systemet har du 6 (sex) veckor att slutföra kompletteringen.

Om du inte slutför kompletteringen inom den angivna perioden ovan får du automatiskt betyget F. Betyget Fx kan inte användas som slutbetyg på kursen.

Tabell 1. Betygsättning av lärandemålen (ILOs)

	ILOs (Intended learning outcomes)	E	D	C	B	A
1	Redogöra för den teori som praktisk fastighetsvärdering vilar på och analysera hur ändring av olika parametrar kommer att påverka fastighetens värde samt redogöra för och diskutera vanliga begrepp inom fastighetsvärdering;	x	x	x	x	x
2	Beskriva fastighetsvärderingsprocessen och kritiskt granska kvaliteten på ett värdeutlåtande samt diskutera etik och ansvar inom fastighetsvärdering;	x	x	x	x	x
3	Redogöra för de olika värderingsmetoder som används i praktiken utifrån ett teoretiskt och ett praktiskt perspektiv samt diskutera vilka problem som kan uppträda i tillämpning av de olika metoderna med särskild fokus på social och ekonomisk hållbarhet;	x	x	x	x	x
4	Redogöra för hur man principiellt kan gå till väga för att ta fram värdeutlåtanden för fastigheter av olika karaktär;	x	x	x	x	x
5	Övergripande beskriva hur marknadsanalys och marknadsinformation tas fram och används i värderingssammanhang;	x	x	x	x	x
6	Självständigt applicera ovanstående kunskaper i praktiken och i grupparbete ta fram ett värderingsutlåtande för en fastighet av normal karaktär samt redovisa och försvara slutsatserna av projektarbetet skriftligt och/eller muntligt	x				

Kursens struktur

Kursen är uppdelad i tre delar, var och en motsvarar en separat betygsatt kurskomponent. Som framgår av tabell 2 nedan examinerar PRO1 och PRO 2 ILO 6 och TEN1 examinerar ILOs 1-5.

Tabell 2. I vilken kurskomponent examineras ILOs?

	ILOs	Del 1 (PRO1)	Del 2 (PRO2)	Del 3 (TEN1)
1	Redogöra för den teori som praktisk fastighetsvärdering vilar på och analysera hur ändring av olika parametrar kommer att påverka fastighetens värde samt redogöra för och diskutera vanliga begrepp inom fastighetsvärdering;			x
2	Beskriva fastighetsvärderingsprocessen och kritiskt granska kvaliteten på ett värdeutlåtande samt diskutera etik och ansvar inom fastighetsvärdering;			x
3	Redogöra för de olika värderingsmetoder som används i praktiken utifrån ett teoretiskt och ett praktiskt perspektiv samt diskutera vilka problem som kan uppträda i tillämpning av de olika metoderna med särskild fokus på social och ekonomisk hållbarhet;			x
4	Redogöra för hur man principiellt kan gå till väga för att ta fram värdeutlåtanden för fastigheter av olika karaktär;			x
5	Övergripande beskriva hur marknadsanalys och marknadsinformation tas fram och används i värderingssammanhang;			x
6	Självständigt applicera ovanstående kunskaper i praktiken och i grupparbete ta fram ett värderingsutlåtande för en fastighet av normal karaktär samt redovisa och försvara slutsatserna av projektarbetet skriftligt och/eller muntligt.	x	x	

Tabell 4. Kriterier för A-F-betygsskala på den skriftliga tentamen (TEN1)

För betyg	krävs att studenten, utöver kriterier för lägre betyg, kan
E	<ul style="list-style-type: none"> Förklara innebörden av grundläggande begrepp inom de delar av fastighetsvärdering som beskrivs av kursinnehållet. Tillämpa enklare värderingsmetod eller diskutera basala värderingsproblem med hjälp av de värderingsteorier och -metoder som beskrivs av kursinnehållet.
D	<ul style="list-style-type: none"> Förklara på en mer detaljerad nivå hur olika begrepp hänger ihop. Tillämpa eller diskutera mer avancerade värderingsmetod och/eller -problem inom någon del av kursinnehållet.
C	<ul style="list-style-type: none"> Tillämpa eller diskutera mer avancerade värderingsmetod och/eller -problem inom flera delar av kursinnehållet.
B	<ul style="list-style-type: none"> Med stor säkerhet tillämpa eller diskutera mer avancerade värderingsmetod och/eller -problem som kombinerar olika delar av kursinnehållet.
A	<ul style="list-style-type: none"> Med stor säkerhet tillämpa eller diskutera mer avancerade värderingsmetod och/eller -problem som täcker stora delar av kursinnehållet.

Examinator

Berndt Lundgren, avd. för Fastighetsekonomi och finans, KTH, berndt.lundgren@abe.kth.se

Kursledning

Anders Hellström (kursansvarig), avd. för Fastighetsekonomi och finans, KTH, anders.hellstrom@abe.kth.se

Sebastian Jonsson (projekt och övningar), KTH, sejonss@kth.se

Sofia Hedman (projekt och övningar), KTH, shedma@kth.se

Övriga föreläsare

Berndt Lundgren, *Lektor*, avd. för Fastighetsekonomi och finans, KTH.

Bo Nordlund, MRICS, *Redovisnings- och värderingsspecialist fastigheter*, BREC.

Julia Olsson, *Customer Success Manager*, Datscha.

Jan Rosengren, *Senior Advisor / Partner*, Newsec.

Lars Widebäck, *Besiktningsman*, Densia.

Patrik Lundström, *Associate*, Cushman & Wakefield.

Rosane Gunnelin, *Postdoktor*, avd. för Fastighetsföretagande och finansiella system, KTH.

Administration

Anmälan, antagning och registrering

För att du ska få läsa kursen krävs att du är anmäld via www.antagning.se och att du därefter blivit antagen av din studievägledare. Har du missat att anmäla dig till kursen ska du kontakta dina studievägledare (svl@abe.kth.se eller kandidatprogram@abe.kth.se).

För att få följa undervisningen, ha tillgång till Canvas, kunna tentera och få betyg måste du kursregistrera dig. Detta gör du själv genom din personliga meny på www.kth.se (gå in på Tjänster → Registrering) i samband med kursstarten. Du hittar självregistreringstiderna inför varje period här. Om du av någon anledning inte kunnat registrera dig via din personliga meny vänder du dig till studentexpeditionen (studentexp.fob@abe.kth.se) som hjälper dig.

För fristående studenter sker kursregistrering genom kontakt med studentexpeditionen. Du skickar ett mejl till Studentexpeditionen med namn, personnummer, kurskod och anger att du vill registrera dig.

Omregistreringar sker alltid via studentexpeditionen.

Observera att du måste vara anmäld, antagen och kursregistrerad för att kunna tentera.

Meddelanden och löpande information

Viktig information kommer under kursens gång i huvudsak att anslås som "Announcements" i det webbaserade studiestödet Canvas.

Det är viktigt att du redigerar dina inställningar i Canvas så att du får notiser till din mail/telefon när "Announcements" läggs ut. I annat fall riskerar du att missa akuta schemaändringar och annan viktig information.

Gå in på *Account* → *Settings* där du kan lägga till den mailadress du vill ha notiser till (ifall det är en annan mailadress än din KTH-mailadress). Därefter måste du göra så att notiserna kommer till mailadressen direkt när Announcements läggs ut, vilket du gör genom att gå in på *Account* → *Notifications*, sedan klickar du i en grön bock efter *Announcements*.

Utförlig information om Canvas m.m. finns under rubriken "webbaserat studiestöd".

Studentexpeditionen

Studentexpeditionen hos Institutionen för Fastigheter och byggande nås via följande mailadress:

studentexp.fob@abe.kth.se.

Information om vad studentexpeditionen kan hjälpa dig med hittar du [här](#).

Anmälan till tentamen

Föranmälan till tentamen är obligatorisk och görs via din personliga meny på www.kth.se.

Tentamensanmälan måste göras inom anmälningstiden som du hittar [här](#).

Du måste vara kursregistrerad för att kunna anmäla dig till tentamen. Studenter som har anmält sig placeras ut i någon av de aktuella skrivsalarna. Information om salsplacering skickas ut via mail senast en arbetsdag innan tentan ges.

Läs igenom tentamensreglerna innan tentamen. Du hittar dem [här](#).

Administration av extra stöd vid tentamen (för studenter med funktionshinder)

Administrationen kring extra stöd vid tentamen sker centralt på KTH. Kontakta: tentafunka@kth.se.

Rättelse och omprövning av betyg

Det är inte möjligt att överklaga beslut om betygssättning. Om det skett misstag i rättningen kan examinatoren, efter en begäran om omprövning, besluta att omrättning ska ske. Detta gäller med andra ord endast rena misstag och en omprövning innebär inte en mer välvillig bedömning än vad som gjorts tidigare. För att begära omprövning fyller du i en blankett som återfinns [här](#) och skickar in den till studentexpeditionen.

KTH Användarkonto (@kth.se-konto)

För att kunna använda "Mina Sidor" och det webbaserade studiestödet Canvas krävs tre saker – att du har ett så kallat KTH-användarkonto (en unik användaridentitet på KTH), att du har en e-postadress och att du är anmäld/antagen till kursen och senare även registrerad. Det är ditt eget ansvar som student att ordna ett KTH-användarkonto. Om du är ny som student på KTH och inte har ett KTH-konto, eller är osäker på vilket det är eller vilket lösenord du har, besök då KTH Entré på Drottning Kristinas väg 4, Campus Valhallavägen. Du hittar mer information på "<http://www.kth.se/student>" under rubriken KTH IT-Support. Vi rekommenderar starkt att du ordnar detta före kursstart, alternativt under den första undervisningsdagen.

Tillträde datasalar – gäller enbart fristående studenter

För att kunna komma in i KTH:s datasalar behövs ett passerkort. Detta kvitterar du ut på KTH Entré, Drottning Kristinas väg 4. Ta med dig legitimation och kurskod.

KTH Entré har öppet vardagar 08.00-16.30

Akademisk örlighet och plagiering

KTH bestraffar plagiering och liknande handlingar av akademisk örlighet. Plagiering är att använda sig av någon annans idé eller text utan att referera till denna person. Det är ett allvarligt misstag och kommer att resultera i att uppsatsen/rapporten blir underkänd. För att undvika detta, kom ihåg att ange ursprunget i form av personnamn eller namn på publikation och författare i följande fall:

- När du använder eller refererar till någon annans ord, idéer från en tidskrift, bok, tidning, webbsida, elektroniskt dokument eller annat medium
- När du använder information erhållen genom intervju med en person
- När du använder idéer som andra givit dig genom konversationer eller e-mail
- När du kopierar ordalydelse någonstans ifrån
- När du gör avskrifter av diagram, illustrationer, tabeller, bilder och liknande ur rapporter eller webbsidor

Spridning av elektronisk fil vid examinering (t ex projektarbete utfört i Excel)

Om du delar en fil med en student som inte är medlem i din grupp, eller om du använder dig av en fil från en student som inte är medlem i din grupp och som du lämnar in inför examinering som din egen (även med modifieringar), bedöms detta som vilseledning vid examinering och resulterar i att du blir underkänd samt anmäld till KTH:s disciplinnämnd.

Ljudupptagning, fotografering och filminspelning

Inspelning av föreläsningar, seminarier, och andra undervisningssituationer med t ex ljudupptagning, fotografering, filminspelning är sedan oktober 2012 inte tillåtet i KTH:s allmänna lokaler. Ljudupptagning, fotografering, filminspelning i KTH:s allmänna utrymmen kräver alltid tillstånd. Av godkänt tillstånd framgår vilka regler som gäller. Enskild lärare eller föreläsare har alltid möjlighet att vid undervisningstillfälle eller seminarium ge tillstånd för ljudupptagning, fotografering eller filminspelning av föreläsning dvs. lärare och

tavlan. Fotografering, filmspelning av studenterna vid en föreläsning är aldrig tillåtet. KTH har idag studenter med skyddad identitet vilket medför att KTH har skyldighet att inte röja deras identitet. Om lärare/föreläsare ger tillstånd ska läraren/föreläsaren även fastställa vilka regler som ska gälla för spridning, t ex om dokumentationen får göras tillgängligt för andra än dem som deltog i undervisningen eller seminariet. Vid tillåten ljudupptagning ska läraren/föreläsaren upplysa om att student som ej vill få sin röst inspelad får möjlighet att ställa sina frågor enskilt vid ett senare tillfälle.

Övrigt

Adress till föreläsningssalar: <http://www.kth.se/places/>

Karta över datosalarna: se nästa sida

Karta över datorsalar, KTH Campus Valhallavägen

