

# **STUDIEORDNING**

**for**

## **Diplomuddannelsen i vurdering og ejendomsinvestering**

**Gældende pr. 1. august 2019**

**Opdateret november 2020**

## Indholdsfortegnelse

1. Indledning .....	1
2. Uddannelsens formål .....	1
3. Uddannelses varighed .....	2
4. Uddannelsens titel .....	2
5. Adgangskrav .....	2
6. Uddannelsens mål for læringsudbytte og struktur .....	2
6.1 Uddannelsens mål for læringsudbytte .....	2
6.2 Uddannelsens struktur .....	3
7. Afgangsprøve .....	4
7.1 Læringsmål for afgangsprøven .....	4
7.2 Udarbejdelse af afgangsprøve .....	5
8. Undervisningens indhold og arbejdsformer .....	5
8.1 Indhold .....	5
8.2 Undervisnings- og arbejdsformer .....	5
8.3 Evaluering .....	5
9. Prøver og bedømmelse .....	6
9.1 Prøver og tidsfrister .....	6
9.2 Syge- og omprøver .....	6
9.3 Eksamensbevis .....	6
10. Merit .....	6
11. Censorkorps .....	7
12. Studievejledning .....	7
13. Klager og dispensation .....	7
13.1 Klager .....	7
13.2 Dispensation fra studieordningen .....	7
14. Ikrafttrædelse og overgangsordninger .....	7
14.1 Ikrafttrædelse .....	7
14.2 Overgangsordning .....	7
15. Retsgrundlag .....	8
Bilag 1: Obligatoriske moduler .....	9
Modul Ob1: Grundlæggende bolig- og erhvervslejeret .....	9

Modul Ob2: Investeringsteori og økonomisk metode .....	10
Modul Ob3: Vurdering af erhvervsjendomme og internationale vurderingsmetoder.....	11
Modul Ob4: Særlige vurderinger, byggeteknik- og omkostninger .....	12
Modul Ob5: Vurdering af boliginvesterings- og andelsboligejendomme .....	13
Afgangsprojekt.....	13
Bilag 2: Valgfrie moduler inden for uddannelsens faglige område.....	14
Modul Vf1: Vurdering af ejendomsselskaber og ejendomstransaktioner .....	14
Bilag 3: Prøveformer .....	16
Obligatoriske moduler .....	16
Valgfrit modul .....	16

## 1. Indledning

Diplomuddannelsen i vurdering og ejendomsinvestering er en erhvervsrettet videregående uddannelse. Uddannelsen er omfattet af reglerne i Bekendtgørelse om Diplomuddannelser BEK nr. 1012 af 02/07/2018 og hører under det samfundsfaglige, økonomiske og merkantile fagområde. Uddannelsen udbydes efter lov om videregående uddannelse (videreuddannelsessystemet) for voksne (VFV-loven) og efter bestemmelserne om tilrettelæggelse af deltidsuddannelser i lov om åben uddannelse (erhvervsrettet voksenuddannelse) m.v.

Studieordningen er udarbejdet i fællesskab af de institutioner, som er godkendt af Styrelsen for Videregående Uddannelser til udbud af denne uddannelse, jf. § 18 i Bekendtgørelse om Diplomuddannelser BEK nr. 1012 af 02/07/2018. Studieordningen finder anvendelse for alle godkendte udbud af uddannelsen og ændringer i studieordningen kan kun foretages i et samarbejde mellem de udbydende institutioner.

Følgende uddannelsesinstitution er ved denne studieordnings ikrafttræden godkendt til udbud af Diplomuddannelsen i Vurdering og ejendomsinvestering:

- UCL Erhvervsakademi og Professionshøjskole
- Erhvervsakademi Aarhus
- Copenhagen Business Academy

Ved udarbejdelse af den fælles studieordning og væsentlige ændringer heraf tager institutionerne kontakt til aftagerne og øvrige interessenter samt indhenter en udtalelse fra censorformandskabet, jf. Bekendtgørelse om prøver i erhvervsrettede videregående uddannelser BEK nr. 1500 af 02/12/2016 og Bekendtgørelse om Diplomuddannelser BEK nr. 1012 af 02/07/2018.

Studieordningen og væsentlige ændringer heraf træder i kraft ved et studieårs begyndelse og skal indeholde de fornødne overgangsordninger.

Studieordningen træder i kraft den 01/08/2019.

Bilag 3 vedr. prøveformer er tilrettet 01/12/2020

## 2. Uddannelsens formål

Diplomuddannelsen i vurdering og ejendomsinvestering har til formål at kvalificere og uddanne nuværende og kommende medarbejdere inden for en række forskellige brancher i såvel private som offentlige virksomheder, som arbejder med vurdering af ejendomme i bred forstand.

Dimittenden skal kunne analysere, vurdere og anvende viden om vurdering, ligesom dimittenden har forståelse af praksis, anvendt teori og metode for vurdering. Endvidere har dimittenden opnået et niveau, der kvalificerer vedkommende til selvstændigt at kunne analysere, vurdere og reflektere over problemstillinger samt varetage praksisnære og komplekse opgaver i relation til vurdering.

Dimittenden har desuden opnået færdigheder til videre uddannelse, samt udviklet selvstændighed, samarbejdsevne, evne til at skabe fornyelse samt fagligt, tværfagligt og tværsektorielt samarbejde.

Formålet ligger inden for fagområdets formål, som fastsat i bekendtgørelse om diplomuddannelser, BEK nr. 1012 af 02/07/2018.

### 3. Uddannelses varighed

Uddannelsen er normeret til 1 studenterårsværk. 1 studenterårsværk er en heltidsstuderendes arbejde i 1 år og svarer til 60 ECTS-point (European Credit Transfer System).

ECTS-point er en talmæssig angivelse for den totale arbejdsbelastning, som gennemførelsen af en uddannelse eller et modul er normeret til. I studenterårsværket er indregnet arbejdsbelastningen ved alle former for uddannelsesaktiviteter, der knytter sig til uddannelsen eller modulet, herunder skemalagt undervisning, selvstudie, projektarbejde, udarbejdelse af skriftlige opgaver, øvelser og cases m.v. samt eksaminer og andre bedømmelser.

Uddannelsen skal være afsluttet senest 6 år efter, at den studerende er påbegyndt på uddannelsen. Institutionen kan i særlige tilfælde dispensere herfra.

### 4. Uddannelsens titel

Uddannelsen giver den uddannede ret til at anvende betegnelsen *Diplom i Vurdering og ejendomsinvestering*<sup>1</sup> og den engelske betegnelse er *Diploma of Valuation*, jf. Bekendtgørelse for diplomuddannelser.

### 5. Adgangskrav

Adgang til optagelse på Diplomuddannelsen i vurdering og ejendomsinvestering eller enkelte moduler herfra er betinget af, at ansøgeren har gennemført en relevant adgangsgivende uddannelse mindst på niveau med en erhvervsakademiuddannelse eller en relevant videregående voksenuddannelse (VVU).

Ansøger skal have mindst 2 års relevant erhvervs erfaring efter gennemført adgangsgivende uddannelse.

Institutionen optager endvidere ansøgere, der efter individuel kompetencevurdering, jf. lov om videregående uddannelse (videreuddannelsessystemet) for voksne, LBK nr. 1038 af 30/08/2017, har realkompetencer, der anerkendes som svarende til adgangsbetingelserne.

For at blive optaget på uddannelsen skal den studerende have gennemført én af følgende uddannelser:

- Finansøkonom, financial controller eller markedsføringsøkonom
- Finansbachelor eller professionsbachelor i international handel og markedsføring
- HA
- HD 1. del
- En relevant videregående voksenuddannelse (VVU) som eksempelvis Akademiuddannelsen i Finansiell Rådgivning
- En relevant kandidatuddannelse som eksempelvis cand. jur., merc., polit, oecon

### 6. Uddannelsens mål for læringsudbytte og struktur

#### 6.1 Uddannelsens mål for læringsudbytte

Målene for læringsudbyttet på Diplomuddannelsen i vurdering og ejendomsinvestering beskrives ud fra Uddannelses- og Forskningsministeriets Kvalifikationsramme niveau 6 for de videregående uddannelser således:

---

<sup>1</sup> I Bekendtgørelse om diplomuddannelser (BEK nr. 1012 af 02/07/2018), benævnes uddannelsen fortsat diplomuddannelse i vurdering. Frem til ændring af titlen af uddannelsen i bekendtgørelsen om diplomuddannelser, vil betegnelsen for uddannelsen fortsat være 'Diplom i vurdering'.

**Viden**

Dimittenden:

- Skal have udviklingsbaseret viden om professionens og fagområdets praksis, anvendt teori og metode inden for området for vurdering og ejendomsinvestering
- Skal have viden om vurdering af kommercielle ejendomme og igangværende virksomheder der videreudvikler den studerendes teoretiske og praktiske viden
- Skal kunne forstå praksis, anvendt teori og metode samt kunne reflektere over professionens praksis og anvendelse af teori og metode i forbindelse med vurdering og rådgivning om salg, belåning og udlejning af kommercielle ejendomme og igangværende virksomheder.

**Færdigheder**

Dimittenden:

- Skal kunne anvende metoder og redskaber til indsamling og analyse af information, og skal mestre de færdigheder, der knytter sig til vurdering og rådgivning om salg, belåning og udlejning af kommercielle ejendomme og igangværende virksomheder
- Skal kunne vurdere teoretiske og praksisnære problemstillinger i forbindelse med vurdering og rådgivning og begrunde de valgte handlinger og løsninger
- Skal kunne formidle praksisnære og faglige problemstillinger og løsninger til samarbejdspartnere og brugere som primært vil være ejere/ ansvarlige for kommercielle ejendomme og igangværende virksomheder.

**Kompetencer**

Dimittenden:

- Skal kunne håndtere komplekse og udviklingsorienterede vurderings-/ rådgivningssituationer
- Skal selvstændigt kunne indgå i fagligt og tværfagligt samarbejde med samarbejdspartnere og brugere i forbindelse med vurdering og rådgivning og påtage sig ansvar inden for rammerne af en professionel etik
- Skal kunne udvikle egen praksis i relation til vurdering og rådgivning af ejere/ ansvarlige for kommercielle ejendomme og igangværende virksomheder
- Skal kunne formulere velargumenterede svar på abstrakte og konkrete problemstillinger i forbindelse med vurdering
- Skal kvalitativt kunne vurdere forskellige løsningsalternativer på abstrakte og konkrete problemstillinger i relation til vurdering og ejendomsinvestering

**6.2 Uddannelsens struktur**

Diplomuddannelsen i vurdering og ejendomsinvestering består af 5 obligatoriske moduler, et valgfrit modul samt et afgangsprøve, der afslutter uddannelsen.

**Obligatoriske moduler jf. bilag 1**

Uddannelsens obligatoriske moduler, der er fælles for alle studerende, omfatter i alt 35 ECTS-point. De obligatoriske moduler er konstituerende for uddannelsen.

For uddybning af læringsmål, indhold og omfang af de obligatoriske moduler henvises til bilag 1.

**Valgfrie moduler jf. bilag 2**

Uddannelsen omfatter valgfrie moduler, der for den enkelte studerende skal udgøre i alt 10 ECTS-point. De valgfrie moduler er understøttende i forhold til uddannelsens mål for læringsudbytte.

For uddybning af læringsmål, indhold og omfang af de valgfrie moduler inden for uddannelsens faglige område henvises til bilag 2.

Den studerende kan desuden vælge moduler uden for uddannelsens faglige område, dog højst 10 ECTS-point. Institutionen vejleder om valg af moduler uden for uddannelsens faglige område. Ønskede valgfag fra et andet uddannelsesområde skal være understøttende i forhold til uddannelsens mål for læringsudbytte.

Modulerne skal vælges inden for den merkantile diplomuddannelses retninger samt fra diplomuddannelsen i ledelse.

### **Afgangsprojekt**

Afgangsprojektet på 15 ECTS-point afslutter uddannelsen. Afgangsprojektet skal dokumentere, at uddannelsens mål for læringsudbytte er opnået. Afgangsprojektets emne skal ligge inden for uddannelsens faglige område, og formuleres så eventuelle valgmoduler uden for uddannelsens faglige område inddrages. Institutionen godkender emnet.

Samtlige obligatoriske moduler og det nødvendige antal valgfrie moduler på et samlet omfang af 45 ECTS-point, skal være bestået før den studerende kan afslutte afgangsprøvet jf. Bekendtgørelse om Diplomuddannelser, BEK nr. 1012 af 02/07/2018.

## **7. Afgangsprojekt**

Formålet med afgangsprøvet er at den studerende skal dokumentere evnen til på et analytisk og metodisk grundlag at kunne identificere og bearbejde en kompleks og praksisnær problemstilling i relation til en konkret opgave inden for uddannelsens område.

Afgangsprøvet skal omfatte centrale emner i uddannelsen.

Afgangsprøvet tilrettelægges som en vekselvirkning mellem vejledning, undervisning i metode samt selvstudium.

### **7.1 Læringsmål for afgangsprøvet**

Afgangsprøvet skal afspejle læringsmålene for uddannelsen jf. afsnit 6.1. Derudover skal den studerende opnå følgende konkrete læringsmål for afgangsprøvet:

#### **Viden**

Den studerende har viden og forståelse af:

- Vurdering af kommercielle ejendomme og igangværende virksomheder, der videreudvikler den studerendes teoretiske og praktiske viden

#### **Færdigheder**

Den studerende har færdigheder i at:

- Forstå og anvende teori og metoder inden for det merkantile fagområde i relation til vurdering af

kommercielle ejendomme og igangværende virksomheder

- Analysere og reflektere over anvendelse af teori og metode inden for merkantile områder i forbindelse med vurdering af kommercielle ejendomme og igangværende virksomheder
- Styre et afgangprojekt og udføre kreative problemløsning selvstændigt i denne sammenhæng
- Evaluere egen læring og identificere egne kompetenceudviklingsbehov
- Beskrive, formulere og formidle vurderingsproblemstillinger og løsninger

### **Kompetencer**

Den studerende kan:

- Formulere velargumenterede svar på abstrakte og konkrete problemstillinger i forbindelse med vurdering
- Kvalitativt vurdere forskellige løsningsalternativer på abstrakte og konkrete problemstillinger i relation til vurdering

## **7.2 Udarbejdelse af afgangprojekt**

Institutionen tilbyder individuel vejledning i forbindelse med gennemførelse af afgangprojektet. Formkrav til afgangprojektet fremgår af bilag 3.

## **8. Undervisningens indhold og arbejdsformer**

### **8.1 Indhold**

Uddannelsen skal præsentere den studerende for faglig viden i form af teorier, praksisnære erfaringsbeskrivelser, undersøgelser, rapporter o.a., som er relevante for det pågældende modul. Nationale og internationale forsknings- og udviklingsresultater og anerkendt praksisviden integreres i undervisningen.

Modulernes faglige indhold understøttes progressivt gennem uddannelsen af videnskabsteoretiske refleksioner og metodiske overvejelser på diplomniveau, der leder frem mod afgangprojektets læringsmål.

### **8.2 Undervisnings- og arbejdsformer**

Grundtanken i den faglige og didaktiske tilrettelæggelse af uddannelsen er, at teori og praksisforståelse kombineres og indgår som en væsentlig del af videngrundlaget.

Undervisningen gennemføres som en kombination af klasseundervisning, forelæsninger, studiekredse, øvelser og større projektarbejder. Tilrettelæggelsen af undervisningen tager udgangspunkt i relevant erhvervspraksis og anvendt teori ligesom læreprocesserne tilrettelægges, således at både underviser og den studerendes faglighed kommer i spil. Det sker bl.a. ved underviserens teoretiske bidrag, studerendes praksisfortællinger og konkret arbejde med branchespecifikke elementer m.v.

Der vil i uddannelsen indgå undervisningsformer, der kan udvikle den studerendes selvstændighed, samarbejdsevne og evne til at skabe fornyelse.

### **8.3 Evaluering**

Udbyderinstitutionen er ansvarlig for, at alle modulerne på uddannelsen evalueres og kvalitetssikres.



## 9. Prøver og bedømmelse

I løbet af uddannelsen deltager den studerende i flere forskellige former for bedømmelse. Alle eksamensformer har som centralt omdrejningspunkt at bringe den anvendte teori i spil med den praksisnærhed, som den studerende har som en del af sin profession.

Eksamensform og bedømmelse skal afspejle den tilstræbte kompetenceudvikling i de enkelte moduler. Hvert modul afsluttes med en individuel bedømmelse efter karakterskalaen i karakterbekendtgørelsen, jf. § 17, stk. 2 i Bekendtgørelse om Diplomuddannelser, BEK nr. 1012 af 02/07/2018.

Prøveformen for det enkelte fagmodul fremgår af Bilag 3, hvor eventuelle forudsætninger for deltagelse i eksamen også fremgår.

Mindst 20 ECTS-point bedømmes med ekstern censur, herunder afgangprojektet.

### 9.1 Prøver og tidsfrister

Der afholdes normalt 1 ordinær prøve årligt i alle moduler. Tidspunktet for prøvens afholdelse fastsættes af den enkelte institution.

### 9.2 Syge- og omprøver

Møder den studerende ikke op til den tilmeldte prøve eller bortvises den studerende under prøven, tæller det som et prøveforsøg. Der bruges også et prøveforsøg, hvis den studerende ikke har opfyldt de fastsatte aktivitetskrav inden prøven.

Syge- og omprøve afvikles ved førstkommende ordinære prøve. En studerende, der har været forhindret i at gennemføre en prøve på grund af dokumenteret sygdom eller af anden uforudseelig grund, skal have mulighed for at aflægge prøven snarest muligt.

Den studerende kan højst indstille sig til den samme prøve 3 gange. Institutionen kan tillade yderligere forsøg, såfremt det findes begrundet i usædvanlige forhold. Der henvises endvidere til Eksamensbekendtgørelsen, BEK nr. 1500 af 02/12/2016.

### 9.3 Eksamensbevis

Institutionen udsteder bevis for bestået eksamen med angivelse af de aflagte prøver og de opnåede karakterer. Den studerende har ret til at få udstedt bevis for beståede moduler. Er uddannelsen gennemført ved flere institutioner, udstedes det samlede eksamensbevis af den institution, hvor den sidste prøve er aflagt.

## 10. Merit

Institutionen kan godkende, at beståede uddannelseselementer eller dele heraf efter denne studieordning bestået ved en anden institution, ækvivalerer tilsvarende uddannelseselementer eller dele heraf i nærværende studieordning. Hvis det pågældende uddannelseselement er bedømt efter 7-trins-skalaen ved den institution, hvor prøven er aflagt, og ækvivalerer et helt fag i nærværende studieordning, overføres karakteren.

Institutionen kan godkende, at beståede uddannelseselementer fra en anden dansk eller udenlandsk videregående

uddannelse træder i stedet for uddannelseselementer, der er omfattet af denne studieordning. Ved godkendelse heraf anses uddannelseselementet for gennemført, hvis det er bestået efter reglerne om den pågældende uddannelse. Bedømmelsen overføres som "merit".

Der kan ikke søges merit for afgangsprøvet.

Realkompetencevurdering kan gennemføres i henhold til Bekendtgørelse om individuel kompetence-vurdering (realkompetencevurdering) nr. 8 af 10/01/2008.

## **11. Censorkorps**

Diplomuddannelsen i vurdering og ejendomsinvestering benytter det af Uddannelsesministeriet godkendte censorkorps for det samfundsfaglige, økonomiske og merkantile fagområde.

## **12. Studievejledning**

Den enkelte institution tilbyder studievejledning før og under studiet. Kontaktinformation på studievejledningen fremgår af uddannelsesinstitutionens hjemmeside. Nærværende studieordning samt andre regler af betydning for de studerende på uddannelsen fremgår af institutionens hjemmeside.

## **13. Klager og dispensation**

### **13.1 Klager**

Klager over prøver behandles efter reglerne i Bekendtgørelse om prøver i erhvervsrettede videregående uddannelser, BEK nr. 1500 af 02/12/2016. Alle klager over prøver skal indgives individuelt af eksaminanden til uddannelsesinstitutionen senest 2 uger fra den dag, bedømmelsen er meddelt den studerende.

Udbyderinstitutionen udarbejder et eksamensreglement indeholdende klagevejledning.

Klager over øvrige forhold behandles efter reglerne i Bekendtgørelse om prøver i erhvervsrettede videregående uddannelser, BEK nr. 1500 af 02/12/2016 og Bekendtgørelse af diplomuddannelser, BEK nr. 1012 af 02/07/2018.

### **13.2 Dispensation fra studieordningen**

Institutionen kan, når der foreligger særlige forhold, dispensere fra de bestemmelser i studieordningen, der ikke er bundet til Bekendtgørelse af diplomuddannelser.

## **14. Ikrafttrædelse og overgangsordninger**

### **14.1 Ikrafttrædelse**

Denne studieordning træder i kraft d. 1. august 2019 og har virkning for alle studerende, som indskrives efter d. 1. august 2019.

### **14.2 Overgangsordning**

Studerende, der har gennemført et eller flere moduler af Diplomuddannelse i vurdering efter den tidligere

studieordning (ikrafttrædelse pr. 1. august 2014), overgår til denne studieordning efter et af institutionerne særligt tilrettelagt overgangsforløb. Pr. august 2020 vil alle studerende skulle følge den gældende studieordning.

## 15. Retsgrundlag

Studieordningens retsgrundlag udgøres af:

- Bekendtgørelse af diplomuddannelser, BEK nr. 1012 af 02/07/2018.
- Bekendtgørelse af lov om erhvervsrettet grunduddannelse og videregående uddannelse (videreuddannelsessystemet) for voksne, LBK nr. 1038 af 30/08/2017
- Bekendtgørelse af lov om åben uddannelse (erhvervsrettet voksenuddannelse) m.v., LBK nr. 315 af 05/04/2017
- Bekendtgørelse om prøver i erhvervsrettede videregående uddannelser, BEK nr. 1500 af 02/12/2016
- Bekendtgørelse om karakterskala og anden bedømmelse, BEK nr. 114 af 03/02/2015
- Bekendtgørelse om fleksible forløb inden for videregående uddannelse for voksne, BEK nr. 1348 af 29/11/2013

Retsgrundlaget kan læses på [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk).

## Bilag 1: Obligatoriske moduler

Bilag 1 gennemgår indhold, læringsmål og omfang af de obligatoriske moduler.

### Modul Ob1: Grundlæggende bolig- og erhvervslejeret

#### Omfang

Modulet har et omfang af 10 ECTS-point.

#### Formål og indhold

Det er formålet, at de studerende tilegner sig viden, færdigheder og kompetencer omfattende: Den lejeretlige lovgivning med vægt på leje- og boligreguleringsloven samt erhvervslejeloven, som har betydning for værdiansættelse af faste ejendomme, og dertil gennemgang af domspraksis inden for fagområdet.

#### Læringsmål

##### Viden

Den studerende skal have viden om:

- relevante bestemmelser i lejelovgivning – bolig som erhverv – der har relevans i forhold til vurdering af en fast ejendom, der anvendes til udlejning
- relevante domme inden for det lejeretlige område
- juridisk metode.

##### Færdigheder

Den studerende skal have færdigheder i:

- at kunne analysere principperne for lejefastsættelse og lejeforhøjelser i bolig- og erhvervsjendomme
- at kunne analysere lejekontrakter og andre relevante dokumenter til brug for vurdering af en korrekt leje i en boligudlejningsejendom samt redegøre for udlejers forpligtigelser over for lejer
- at kunne formidle og begrunde de valgte handlinger og løsninger
- at kunne analysere lejekontrakter og andre relevante dokumenter til brug for vurdering af en korrekt leje samt øvrige vilkår, herunder garantistillelse, fraflytningsforpligtigelser med videre i bolig- og erhvervslejemål
- at kunne beregne den omkostningsbestemte husleje på baggrund af ufuldstændige oplysninger
- at kunne analysere lejekontrakter i bolig- og erhvervslejemål for fejl og mangler, der påvirker værdien af lejemålet i vurderingsmæssig sammenhæng.

##### Kompetencer

Den studerende opnår kompetence i:

- selvstændigt at indgå i fagligt, tværfagligt og tværsektorielt samarbejde i overensstemmelse med overholdelse af den gældende lejeretlige lovgivning og praksis samt mægleretiske regler
- at påtage sig professionelt ansvar inden for rådgivning om udlejning, lejefastsættelse og optimering af en udlejningsejendom, forskellige boliger og erhvervslokaler.

**Modul Ob2: Investeringsteori og økonomisk metode****Omfang**

Modulet har et omfang af 5 ECTS-point.

**Formål og indhold**

Det er formålet, at de studerende tilegner sig viden, færdigheder og kompetencer omfattende: Investeringsteorier og –begreber, økonomisk teori, empiri og metode samt håndtering af kvantitative og kvalitative data. Overordnet viden om økonomiske overvejelser i forbindelse med investering i en investeringsejendom samt sammenhænge mellem afkast og risici m.v. Viden om de økonomiske overvejelser og kalkulationer i relation til sammensætning af en ejendomsportefølje, belåningsmuligheder samt de dertil knyttede risici, kapitalstrukturer og rentedannelse.

**Læringsmål****Viden**

Den studerende skal have viden om:

- investeringsteorier og –begreber
- økonomiske metoder med fokus på ejendomsinvestering og ejendomsvurdering
- de økonomiske overvejelser en investor gør sig i forbindelse med investering i en investeringsejendom
- sammenhænge mellem afkast og risici, samt i hvilken udstrækning disse hænger sammen med den økonomiske situation
- de kalkulationer en investor laver forud for investering i en investeringsejendom
- de økonomiske overvejelser en investor gør sig i forbindelse med sammensætningen af sin portefølje af ejendomme
- om kapitalstrukturer og rentedannelse i samfundet i et bredere perspektiv
- om mulighederne for belåning af investeringsejendomme, og hvilke konsekvenser det har for afkast og risiko.

**Færdigheder**

Den studerende skal have færdigheder i:

- at kunne analysere investorens overvejelser vha. relevante metoder og data
- at kunne vurdere teoretiske og praksisnære problemstillinger og kunne præsentere kvantitative og kvalitative data og analyser
- at kunne formidle, begrunde og reflektere over de valgte handlinger og løsningsmodeller.

**Kompetencer**

Den studerende opnår kompetence i:

- at kunne håndtere og rådgive om investering af investeringsejendomme
- selvstændigt at kunne håndtere komplekse rådgivningssituationer om belåning af investeringsejendomme
- selvstændigt at kunne indgå i fagligt og tværfagligt samarbejde inden for økonomisk metode og investeringsteori.

**Modul Ob3: Vurdering af erhvervsejendomme og internationale vurderingsmetoder****Omfang**

Modulet har et omfang af 10 ECTS-point.

**Formål og indhold**

Det er formålet, at de studerende tilegner sig viden, færdigheder og kompetencer omfattende: Aftalegrundlag for udarbejdelse af vurderingsrapporter. Viden om gældende regler for regulering af fast ejendom, herunder reglerne i planloven og miljølovgivningen og om ledningsrettigheder, der er relevante i forbindelse med vurdering af erhvervsejendomme. Indhentelse af relevant ejendomsdata, markedsdata m.v. samt færdigheder i udarbejdelse af vurderingsgrundlag i form af lejeoversigter, driftsbudgetter m.v. Anvendelse af de mest benyttede beregningsmetoder; den afkastbaserede model samt Discounted Cash Flow (DCF). Viden omkring internationale vurderingsprincipper, herunder etiske regler.

**Læringsmål****Viden**

Den studerende skal have viden om:

- regler for regulering af fast ejendom, herunder reglerne i planloven og miljølovgivningen og om ledningsrettigheder, der er relevante i forbindelse med vurdering af erhvervsejendomme
- det grundlag der skal til for at kunne udarbejde en vurdering af erhvervsejendomme efter nationale og internationale standarder og etiske regler, herunder:
  - aftalegrundlag
  - indhentelse af ejendomsdata, markedsdata m.v.
  - vurderingsgrundlag i form af lejeoversigter, driftsbudgetter m.v.
  - beregning ved brug af de mest anvendte metoder i den afkastbaserede model samt DCF.

**Færdigheder**

Den studerende skal have færdigheder i:

- at kunne udarbejde grundlaget for at kunne påtage sig vurderingsopgaver, herunder udarbejdelse af vurderingsaftale, valg af vurderingstema mv.
- at kunne indhente og analysere markeds- og ejendomsdata til brug for vurdering af erhvervsejendomme
- at kunne udarbejde lejeoversigt og driftsbudget på baggrund af lejekontrakter, markedsnormer m.v.
- at kunne foretage, beregne og opstille værdiansættelse af erhvervsejendomme ved brug af metoderne for den afkastbaserede model samt DCF.

**Kompetencer**

Den studerende opnår kompetence i:

- selvstændigt at kunne indgå i tværfagligt og tværsektorielt samarbejde om udfærdigelse af og begrundelse for vurderingsrapporter baseret på nationale og internationale vurderingsprincipper
- professionelt og påtage sig ansvar for vurdering af erhvervsejendomme og internationale vurderingsmetoder.

**Modul Ob4: Særlige vurderinger, byggeteknik- og omkostninger****Omfang**

Modulet har et omfang af 5 ECTS-point.

**Formål og indhold**

Det er formålet, at de studerende tilegner sig viden, færdigheder og kompetencer omfattende:

Kendskab og fortrolighed med residualberegninger, værdiansættelse på baggrund af driftsregnskaber og nedskrevet genanskaffelsesberegninger på baggrund af teori samt casestudier. Med afsæt i byggebranchens erfa-blade og anvisninger opnås der kendskab til byggetekniske problemstillinger, deres baggrund og deres sædvanlige løsning. Med afsæt i et overordnet beregningsværktøj skal den studerende have viden om sammensætning af et estimat for et byggeprojekt med valg af relevante enhedspriser samt byggeparametre.

**Læringsmål****Viden**

Den studerende skal have viden om:

- de forskellige vurderings- og beregningsmetoder, som anvendes til værdiansættelse af erhvervsejendomme med særlig anvendelse eller begrænset ejerkreds
- særlige vurderinger, der omfatter; 1) Grunde og byggeretter m.v. (residualmetode), 2) Hoteller, shoppingcentre mv. (vurdering på baggrund af drift), 3) Offentlige bygninger og ikke omsættelige ejendomme (nedskrevet genanskaffelsesværdi)
- sædvanlige byggematerialer og udførelsesmetoder, der anvendes i moderne erhvervsbyggeri, deres karakteristika og deres evt. begrænsninger
- bygningsreglementet på grundlæggende niveau
- omkostninger forbundet med byggeri i Danmark, primært erhvervsejendomme, samt andre faktorer, der påvirker prisen.

**Færdigheder**

Den studerende skal have færdigheder i:

- at kunne anvende teoretiske metoder og redskaber med henblik på at kunne foretage, analysere samt vurdere særlige ejendomme
- at kunne vurdere sædvanlige byggetekniske problemstillinger, der kendetegnes i eksisterende byggeri såvel som nybyggeri
- at kunne vurdere praksisnære og teoretiske problemstillinger, herunder forståelse for rådgiveres udarbejdelse af konstruktionsbudget, samt hvilke kilder der anvendes til budgettering, og hvilke undersøgelser der kan leveres til at afdække evt. prisrisici.

**Kompetencer**

Den studerende opnår kompetence i:

- at indgå i fagligt og tværfagligt samarbejde samt selvstændigt at kunne udføre særlige vurderinger
- at kunne indgå i et fagligt og tværfagligt samarbejde vedrørende designprocessen, fra funktionskrav til valg af byggematerialer og løsninger
- at kunne indgå i et fagligt og tværfagligt samarbejde vedrørende byggetekniske faktorerers påvirkning af prisen på et byggeprojekt.

## Modul Ob5: Vurdering af boliginvesterings- og andelsboligejendomme

### Omfang

Modulet har et omfang af 5 ECTS-point.

### Formål og indhold

Det er formålet, at de studerende tilegner sig viden, færdigheder og kompetencer omfattende:

De særlige forhold der gør sig gældende i forhold til vurdering af boligudlejningsejendomme og ejendomme ejet af andelsboligforeninger, herunder gældende lovgivning, særlige økonomiske forhold m.v.

### Læringsmål

#### Viden

Den studerende skal have viden om:

- de grundlæggende færdigheder i, inden for rammerne af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og regulering fra Dansk Ejendomsmæglerforening og øvrige interessenter, at foretage vurderinger af boligudlejningsejendomme og ejendomme ejet af andelsboligforeninger
- de forhold der gør sig gældende for vurdering af boliginvesteringsejendomme og blandede bolig- og erhvervsejendomme
- de særlige forhold der gør sig gældende for vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger
- vurdering af ejendomme efter metoderne 1. års afkast samt Discounted Cash Flow (DCF)
- de særlige vurderingsmetoder der kan anvendes i form af nedskreven genanskaffelsesværdi (Depreciated Replacement Cost), regnskabsbaseret metode samt residualmetoden.

#### Færdigheder

Den studerende skal have færdigheder i:

- at kunne indhente, analysere og vurdere data, der er nødvendige for at kunne vurdere boliginvesteringsejendomme, herunder de særlige forhold der gælder vedrørende vurdering af andelsboligejendomme i henhold til andelsboligloven
- at kunne anvende 1. års afkast-metoden, Discounted Cash Flow (DCF) samt de særlige vurderingsmetoder, der kan anvendes i form af nedskreven genanskaffelsesværdi (Depreciated Replacement Cost), regnskabsbaseret metode samt residualmetoden på vurdering af boligudlejningsejendomme samt andelsboligejendomme
- at kunne inddrage reglerne om tilbudspligt i vurderingssammenhæng.

#### Kompetencer

Den studerende opnår kompetencer i:

- at indgå i fagligt, tværfagligt og tværsektorielt samarbejde omkring vurdering og værdiansættelse af særlige boliginvesteringsejendomme og andelsboligforeninger
- at påtage sig professionelt ansvar for vurdering af andelsboligejendomme i henhold til andelsboligloven samt af særlige boliginvesteringsejendomme.

#### Afgangsprojekt

Se afsnit 7.



## Bilag 2: Valgfrie moduler inden for uddannelsens faglige område

Bilag 2 gennemgår indhold, læringsmål og omfang af det valgfri modul.

### Modul Vf1: Vurdering af ejendomsselskaber og ejendomstransaktioner

#### Omfang

Modulet har et omfang af 10 ECTS-point.

#### Formål og indhold

Det er formålet, at de studerende tilegner sig viden, færdigheder og kompetencer omfattende:

Momslovgivningen i relation til ejendomstransaktioner og driftsmæssige dispositioner samt momsmæssige potentialer ved optimeringer og anvendelse af optimale modeller i relation til overdragelse af ejendomsselskaber eller ejendomstransaktioner.

Overblik over skattemæssige aspekter, som er relevante ved drift af en ejendom og ved en selskabsoverdragelse.

Endvidere indgår håndtering af udskudt skat og prisfastsættelse af denne samt forståelse af vigtige momenter ved gennemgang af regnskaber for lejere eller et regnskab, når det er ejendomsselskabet som overdrages. Herunder input fra regnskaber, som er relevante ved kreditvurdering af lejere.

Overblik over vigtige momenter og metodemæssige overvejelser i tilknytning til aflevering af synopsis for faget.

#### Læringsmål

##### Viden

Den studerende skal have viden om:

- reglerne om skattemæssige afskrivninger for investeringsejendomme
- påvirkning af udskudt skat ved forskellig regnskabspraksis i årsrapporten
- moms- og skattemæssige forhold ved omstrukturering af en ejendomskoncern, herunder konsekvenserne af tilbudspligt og tinglysning

##### Færdigheder

Den studerende skal have færdigheder i:

- at kunne vurdere elementerne i et regnskab til brug for hhv. en kreditvurdering af lejere samt momenter, som kan være afgørende ved salg af et ejendomsselskab eller et selskab, hvor der ligger en ejendom i, således at ejendomsmægler kan indgå tværfagligt i et samarbejde med andre rådgivere
- at kunne formidle praksisnære og faglige problemstillinger og selvstændig kunne vurdere, hvornår revisor eller rådgiver skal involveres, og hvilke data der særligt skal efterspørges, når der skal fastlægges, om en ejendom/selskabstransaktion bliver momspligtig
- at kunne håndtere reglerne omkring momsreguleringsforpligtelse, herunder hvornår køber kan overtage "momsreguleringsforpligtelse i positiv form", således at der kan opnås et merafkast på ejendommen
- at kunne vurdere konsekvenser ved skift af strategi fra salg til udlejninger, herunder aktivt kunne forstå de afledte konsekvenser samt have en forståelse for momsreguleringsforpligtelse i øvrigt
- at kunne identificere hvilke teoretiske og praksisnære modeller, som skal anvendes, når der skal fastlægges, om salg af en ejendom/grund er med moms eller uden moms, herunder kunne anvende moms korrekt ved langt de fleste situationer
- at kunne identificere hvorledes sælgers netto honorar vil blive påvirket af salg af ejendom kontra salg af ejendomsselskab, herunder om det skal være med eller uden moms
- at kunne identificere problemejer i skriftlig synopsis og skabe en rød tråd igennem opgaven ved passende afgræsning og metodemæssige overvejelser, således opgaven samtidig skrives i et sprog og i en detaljegrad, der er passende i forhold til den identificerede problemejer.

### **Kompetencer**

Den studerende skal have kompetencer i:

- selvstændigt at indgå i fagligt, tværfagligt, tværsektorielt og praksisnært samarbejde omkring komplekse moms- og skattemæssige strukturer og forhold vedrørende fast ejendom i relation til korrekt værdiansættelse af ejendomsselskaber og investeringsejendom med både momspligtige og momsfrie lejere.

**Bilag 3: Prøveformer**

I dette bilag beskrives eksamensform, adgangskrav til eksamen samt de formelle krav til prøverne for samtlige fag på Diplomuddannelsen i vurdering og ejendomsinvestering.

**Obligatoriske moduler**

Modul	Adgangskrav til eksamen	Eksamensform
Grundlæggende bolig- og erhvervslejeret	Ingen	Individuel mundtlig eksamen på 30 min. Ekstern censur
Investeringsteori og økonomisk metode	Ingen	Individuel skriftlig eksamen af 4 timers varighed. Ekstern censur
Vurdering af erhvervsejendomme og internationale vurderingsmetoder	Aflevering af individuelt udarbejdet eksamensrapport (max. 25 sider) på baggrund af centralt stillet opgave.	Individuel mundtlig eksamen på 30 min. eksamen med afsæt i individuel eksamensrapport. Vægt: 1/3 skriftlig og 2/3 mundtligt. Der gives én samlet karakter. Ekstern censur
Særlige vurderinger, byggeteknik- og omkostninger	Ingen	Individuel mundtlig eksamen på 30 min. med 30 min. forberedelsestid baseret på træk af spørgsmål. Helhedsbedømmelse, der gives én samlet karakter. Intern censur
Vurdering af boliginvesterings- og andelsboligejendomme	Aflevering af individuelt udarbejdet vurderingsrapport (max. 15 sider) på baggrund af centralt stillet opgave.	Individuel mundtlig eksamen på 30 min. eksamen med afsæt i individuel vurderingsrapport Helhedsbedømmelse, der gives én samlet karakter. Ekstern censur
Afgangprojekt	Aflevering af afgangprojekt på baggrund af egen defineret opgave, godkendt af uddannelsesinstitutionens udpegede vejleder.	Individuel mundtlig eksamen af 45 min. varighed med afsæt i afgangprojekt Vægt: 2/3 skriftlig og 1/3 mundtligt. Der gives én samlet karakter. Ekstern censur

**Valgfrit modul**

Modul	Adgangskrav til eksamen	Eksamensform
Vurdering af ejendomsselskaber og ejendomstransaktioner	Aflevering af individuel skriftlig synopsis på 5-7 sider baseret på et centralt defineret overordnet emne eller problematik fra fagets læringsmål	Individuel mundtlig eksamen på 30 min. med afsæt i den afleverede synopsis. Helhedsbedømmelse, der gives én samlet karakter. Ekstern censur

**Retningslinjer og formkrav til afgangsprøve**

Det afsluttende eksamensprojekt udarbejdes individuelt eller i grupper på to og maksimalt tre studerende. Omfanget af et afgangsprøve må maksimalt være:

- Ved 1 studerende: 40 normalsider, dvs. i alt maksimalt 96.000 anslag inkl. mellemrum.
- Ved 2 studerende: 70 normalsider, dvs. i alt maksimalt 168.000 anslag inkl. mellemrum.
- Ved 3 studerende: 90 normalsider, dvs. i alt maksimalt 216.000 anslag inkl. mellemrum.

En normalside = 2.400 anslag inkl. mellemrum. Sidetal er eksklusiv forside, indholdsfortegnelse, litteraturliste, bilagsliste og bilag, som derfor ikke tæller med i det anførte maksimale antal anslag og er uden for bedømmelse. Hvis to eller tre studerende skriver sammen, skal problemformuleringen og opgavebesvarelsen give en grundigere og dybere behandling af emnet. I besvarelsen skal der både indgå afsnit, der er skrevet individuelt, og afsnit der er skrevet fælles.

Det individuelle skal være ét eller flere af opgavens afsnit, som udarbejdes af hver enkelt studerende i gruppen med angivelse af navn. Det skal tilstræbes, at de individuelle dele har samme længde. Det fælles skal som minimum være:

- Indledning
- Afsnit med problemformulering
- Afgrænsning og metode
- Afsnit med konklusion
- Afsnit med afslutning/perspektivering

Det skal tydeligt angives, hvilke afsnit der er fælles, og hvilke afsnit der er individuelle med angivelse af, hvem der har skrevet hvilke afsnit. Det er tilladt, at flere end de ovenfor nævnte afsnit er fælles, men de fælles afsnit må maksimalt udgøre halvdelen af opgaven.

**Formkrav til det skriftlige afgangsprøve**

- Forside
- Indholdsfortegnelse
- Bilagsoversigt
- Indledning
- Problemformulering
- Afgrænsning
- Metodevalg og videnskabsteori
- Analyse
- Løsningsforslag/anbefalinger
- Konklusion
- Litteraturliste
- Bilag

**Den mundtlige prøve**

Den individuelle mundtlige eksamination tager udgangspunkt i den studerendes afleverede eksamensprojekt. Eksaminationen i eksamensprojektet er individuel og af 45 minutters varighed inkl. votering, heraf:

- 10 minutters præsentation
- 25 minutters eksamination
- 10 minutters votering

**Bedømmelseskriterier**

Der gives én samlet karakter. Det skriftlige oplæg vægter 2/3 og den mundtlige eksamination vægter 1/3. Den studerende får oplyst den samlede karakter. Prøven bedømmes efter 7-trinsskalaen, og der er ekstern censur.

**Fuldførelse af prøven**

Såfremt den studerende ikke har opnået karakteren 02 eller derover, er prøven ikke bestået, og der er brugt et prøveforsøg.

Såfremt den studerende ikke opnår en samlet bedømmelse på min. karakteren 02, skal den studerende udarbejde et nyt afsluttende eksamensprojekt for at blive indstillet til reeksamen i det afsluttende projekt. Det er ikke tilladt at genbruge dele fra det tidligere afleverede eksamensprojekt.

**Forudsætninger for at gå til prøven**

Følgende forudsætninger gælder for at gå til den mundtlige prøve:

Det skriftlige projekt, som udgør såvel bedømmelses- som eksaminations-/prøvegrundlag, skal:

- opfylde formkravene
- være afleveret rettidigt
- have et redeligt indhold.

Det er en forudsætning for deltagelse i den individuelle mundtlige prøve, at den studerende bekræfter, at vedkommende er ansvarlig for projektudarbejdelsen. Aflevering i akademiets systemer gælder i den henseende som den studerendes underskrift.

Ikke opfyldelse af blot én eller flere af forudsætningerne betyder, at den studerende ikke kan deltage i prøven, og der er brugt et prøveforsøg.

Prøven i det afsluttende afgangsprøve, kan først finde sted, efter uddannelsens øvrige prøver er bestået.