

OSIO I

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

Olet läpäissyt asuntoauktorisointikokeen ja saanut työpaikan Arviointimaailma –nimisessä yrityksessä. Ensimmäisenä työpäivänäsi sinulle soittaa asiakas, joka pyytää omistamansa toimitilakiinteistön arviointia. Asiakkaalla on kiire ja hän haluaisi arvioinnin suoritettavaksi mahdollisimman pian. Selvität ensin esteellisyyssasiat ja niissä ei ilmene mitään sellaista, ettet voisi ottaa tehtävää vastaan. Mitä muuta sinun tulee ottaa asiassa huomioon tehtävää vastaanottaessasi? Mitä sinun tulee ottaa huomioon toimeksiannosta sovittaessa ja millaisista seikoista on syytä sopia? Perusta vastauksesi hyvää kiinteistöarviointitapaa koskeviin määräyksiin sekä lautakunnan antamiin sääntöihin, määräyksiin ja ohjeisiin.

Arvosteluperusteet

- arviointitehtävän saa ottaa vastaan ainoastaan, jos oma ammattitaito riittää tehtävän suorittamiseen. auktorisointiosa-alue ei estä tehtävän vastaanottamista, mutta arvioijalla on vastuu ammattitaidostaan (0,75). ammattitaitoa piti jollain tapaa arvioida, koska kohde oli toimitila ja arvioijalla oli tuore asuntoauktorisointi. jos mainittiin vain, että ammattitaito on tärkeää, sai 0,5 p.
- toimeksiantosopimuksessa on syytä sopia ainakin seuraavista: arvioitava omaisuus (kohde ja siihen liittyvät seikat) (0,25), minkä ajankohdan arvosta on kyse (arvopäivä / arvon ajankohta) (0,25), mistä arvosta on kyse (arvion tarkoitus) (0,25), arviolausunnon käyttötarkoitus (0,25), veloitus tai sovellettavat laskutusperusteet (0,25), toimitusaika (0,25), katselmuksesta sopiminen (0,25)
- lautakunnan antaman määräyksen mukaan toimeksianto on vahvistettava kirjallisesti (0,5) ja se on säilytettävä osana kohteen työpapereita. ”syytä vahvistaa” ja ”kannattaa vahvistaa” 0,25 p. ”mahdollisuuksien mukaan vahvistettava” 0 p.

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Mikä on voimassaolevan Suomen lainsäädännön perusteella Arvonlisäveron (ALV) merkitys kiinteistön hallinnan/käyttöoikeuden luovutuksessa ja kiinteistön luovutuksessa. Perustele vastauksesi, pelkät viittaukset lakipykäliin eivät riitä pisteiden saamiseksi. (max 6 p)

Arvosteluperusteet

Hallinnan luovutus

Pääsääntö, luovutus on veroton. (1 p)

Voi hakeutua käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi, mikäli tietyt edellytykset täyttyvät:

- hakeutumisen pienin yksikkö
- yksikköä käytetään jatkuvasti vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa
- luovutusketju katkeamaton

(1 p)

Vuokrasopimuksessa on sovittava vuokralaisen kanssa arvonlisäveron erityisehdoista, kuten,

- vähennykseen oikeuttavan toiminnan jatkuminen, mikäli päättyy, vastuunjako
- mikäli investointien, perusparannusten ALV vähennetty, 10 vuoden käyttövelvoite verollisessa käytössä, mikäli ei jatku 10 vuotta, vastuunjako vähennetyn veron palauttamisessa

(1 p.)

Kiinteistön luovutus

Pääsääntö, luovutus on veroton (1 p.)

Vähennysten tarkistamisvelvollisuus, eri tilanteissa, myyjä vs ostaja vastuu (1 p.)

Erityiskysymyksiä, kuten kiinteistöyhtiön osakkeiden myynti, yritysjärjestelyt (1 p.)

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

- a) Selitä ja kuvaa IVS:n mukainen markkina-arvon käsite (2 p)
- b) Kuvaa miten ja millä oletuksien markkinoilla havaittuja kauppahintoja voidaan hyödyntää määrittäessä kiinteistön markkina-arvoa kauppaa- arvomenetelmällä. (4p)

Arvosteluperusteet

a)

Markkina-arvon määritelmä (IVS kohta 30.1):

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserä tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Markkina-arvon käsitteen tulkinta IVS:n kohta 30.2 ja markkina-arvon edellytykset ja oletukset IVS kohdat 31-34 (avoimet markkinat, paras ja tuottavin käyttö).

Arvostelu: max 2 pistettä

Markkina-arvon määritelmän kuvaaminen max 1p ja selitys max 1p.

Täysi 1 p on annettu, jos määritelmä on kuvattu samansisältöisesti IVS:n määritelmän mukaan. Pienet tekstilliset poikkeamat eivät ole vaikuttaneet arvosteluun. Jos määritelmän mukaisista komponenteista on puuttunut puolet tai enemmän, pisteitä on annettu 0. Tulkinnasta max 1 p, täydet pisteet on saanut jos tulkinnassa on kuvattu kohdan sisältöä (0.4 p), sekä mainittu käsitteelle mainitut lisäoletukset markkinoista, parhaasta ja tuottavimmasta käytöstä ja erityisistä arvoista (0.2p/kohta).

Tapauksissa joissa markkina-arvon määritelmästä on puuttunut komponentteja (esim. toimijoiden riippumattomuus), mutta tämä on tuotu esiin selityksessä, tilanne on tulkittu kokelaan eduksi ja markkina-arvon määritelmän vajuudesta ei ole vähennetty siltä osin pisteitä. Jos vastauksessa on selkeää virheellisyttä (esim. sekoitettu investointiarvo ja markkina-arvo), tehtävästä saatuja pisteitä on vähennetty 0.5p/virhe.

b)

Kuvaa miten ja millä oletuksien markkinalla havaittuja kauppahintoja voidaan hyödyntää määrittäessä kiinteistön markkina-arvoa kauppaa- arvomenetelmällä. (4p)

Pisteitä on annettu esimerkiksi seuraavien seikkojen esille tuonnista:

- Kauppa- arvomenetelmän logiikan kuvaus (mukaellen Kauppa- arvomenetelmä antaa osoituksen arvosta vertaamalla kohdehyödykettä identtisiin tai samankaltaisiin hyödykkeisiin, joiden osalta hintatietoa on saatavissa. IVS kohta 20.1.) (max 1p)
- Kauppa- arvomenetelmän vaiheet (max 0.5)
- Arvon ja hinnan ero (max 0.5p)

- Maininta että vain sellaisia kauppahintoja, joiden kaupat täyttävät markkina-arvon edellytykset voidaan käyttää arvioinnin tukena sellaisinaan, muuten tulee tehdä korjauksia (max 1p. Tässä tehtävässä sukulaiskauppojen, pakkomyyntien yms. maininnasta sai 0.5 pistettä)
- Vertailukauppojen hyödykkeiden ja arvioitavan hyödykkeen samankaltaisuuden arviointi (oikeudelliset, taloudelliset ja fyysiset ominaisuudet): tässä edellytetty että on tunnistettu keskeiset elementit kuten sijainti, käyttötarkoitus ja kaavoitus, rakennukset ja niiden ikä (ym. tarkemmat määrittelyt), hintaan vaikuttaneet muut erityiset olosuhteet (max 1p)
- Vertailutiedon ajankohdan, vaaditun arvopäivän ja markkinoiden vaihtelun vaikutus tiedon käytettävyyteen (max 0.5p)
- Kuvattu ja osoitettu ymmärrystä vertailukauppojen löytämisen tai omaisuuksien ja samankaltaisuuden määrittelyn haasteista esim. (max 0.5p)
- Markkinoiden epätehokkuuden ja informaatioasymmetrian vaikutukset (max 0.5)
- Vertailukauppojen määrä (max 0.5p)
- Vertailukauppa-aineistojen lähteet (max 0.25p)
- Kauppa-arvomenetelmän sovellukset (max 0.25p)

Osa kokelaista oli kirjannut näitä seikkoja (esim. hinnan ja arvon ero) jo a-kohtaan. Kohdan b-pisteitys on näissä tapauksessa tehty tulkiten hakijan eduksi, eli jos seikka on mainittu a-kohdassa, se on tulkittu katetuksi.

OSIO II

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Saat edunvalvojaksi esittäytyvältä henkilöltä puhelinsoiton koskien hänen päämiehensä omistamaa vanhaa kyläkoulua, joka on ollut lähinnä päämiehen ja hänen edesmenneen miehensä asuntona viimeiset 40 vuotta. Kohteesta tarvitaan arviolausunto ja päädytte siihen, että edunvalvoja lähettää siitä tilauksen sähköpostiisi ja sinä rupeat töihin.

Perustiedoista käy ilmi kohteen olevan yhdessä palstassa oleva tila, jonka pinta-ala on noin 1,6 ha ja siitä noin 1 ha on peltoa ja loput pihapiiriä.

Katselmuksessa toteat koulun lähes alkuperäiskuntoiseksi noin 300 m²:n suuriseksi hirsirakennukseksi, joka jo päällepäin näyttää selvästi kaipaavan peruskorjausta. Rakenteiden ja rakennusteknisten ratkaisujen tutkimiseen ammattitaitosi ei riitä ja niinpä ehdotat hirsirakennuksiin erikoistuneen kuntotutkijan käyntiä kohteessa.

Kuntotutkimuksessa selviää se, että rakennuksen tuulettuva alapohjarakenne on varsin hyvässä kunnossa, mutta ulkovuoraus vaatii uusimisen kokonaan. Ulkovuoraus on alkuperäinen ja sen alla on käytetty tervapaperia, jossa on käytetty mm. terveydelle erittäin haitallista kreosoottia. Ulkovuorauksen tuuletus on ollut puutteellinen ja se on lisäksi maalattu lateksimaalilla. Tämä on aiheuttanut alimpien hirsien lahoamista osalla julkisivuista. Lisäksi rakennuksesta on pitkään puuttunut sadevesikourut mikä on lahottanut räystäsrakenteet pitkältä matkalta.

Rakennuksen sisätilat ovat nekin alkuperäiskuntoiset, 1920-luvun tasossa, lukuun ottamatta sisälle myöhemmin rakennettua saunaa ja öljykäyttöistä keskuslämmityskattilaa öljysäiliöineen ja omatekoisine patteriverkostoineen. Alkuperäiset pystyuunit ja kaakeliuunit ovat tallella. Rakennuksessa on paikallisen vesiosuuskunnan vesijohto, oma jätevesien käsittelyjärjestelmä ja normaali sähköliittymä.

Koulu sijaitsee noin 20 km:n etäisyydellä pienen kunnan keskustaajamasta vireässä kylässä joka on melko tiheään asuttua mutta kuitenkin väljää maaseutua. Lähipalveluita ei ole eikä julkisia liikenneyhteyksiäkään. Kuitenkin matka Helsinki-Vantaan lentokentälle kestää alle tunnin.

Kohdekunnassa on tehty vuonna 2017 48 kpl haja-asutusalueella sijainneiden rakennettujen asuinpientalokiinteistöjen kauppaa ja niiden keskiarvo on ollut 121.727,- € ja mediaanihinta 115.000,- €.

Analysoi kohteen arvoon vaikuttavat tekijät. Perustele vastauksesi. (8 p)

Arvosteluperusteet

Sijainti (2 p)

- makrotaso, mikrotaso
- soveltuvuus eri käyttötarkoituksiin
- lähiseudun tulevaisuusstrategia: kehittyvä vai taantuva ?

Tekninen kunto (4 p)

- peruskorjaaminen kallista: isot neliöt
- lämmitysjärjestelmä ja jätevesijärjestelmä saattavat vaatia uusimista
- rakenteisiin liittyvät riskit: yllätykset ovat aina mahdollisia

Markkinat (2 p)

- potentiaaliset ostajasegmentit
- kuinka toimivat markkinat alueella ovat
- jälkimarkkinat
- käyttötarkoitus

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Laadi arviokirja edellisessä kysymyksessä esitetystä esimerkikohteesta. Kiinnitä erityistä huomiota toimeksiannon muodollisuuksiin huomioiden kaikki tähän liittyvät eri säädökset, määräykset ja ohjeet. Huomioi arviokirjan sisältövaatimusten osalta IVS:n, kiinteistöarvointilautakunnan antaman ohjeistuksen ja hyvän kiinteistöarviointitavan mukaiset vaatimukset. HUOM! ÄLÄ KÄYTÄ VASTAUKSESSA OMAA NIMEÄSI, VAAN KEKSITTYÄ!
(10 p)

Arvosteluperusteet

Vastauksessa on tullut käsitellä seuraavia seikkoja:

- Arvion tilaaja: riittävä yksilöinti (0,5 p)
- Arvion käyttötarkoitus: myös jakelu ja julkaisu (0,5 p)
- Arvioijan pätevyys, esteellisyys ja jääviys (0,5 p)
- Toimeksianto: kirjallinen sopimus (1 p)
- Kohteen yksilöinti: kuntotutkimus, katselmus (1 p)
- Oletukset (1 p)
- Arvopäivä (0,5 p)
- Arvon perusta, arviointimenetelmä ja sen käytön perustelut (1 p)
- Markkinatilanne (1 p)
- Johtopäätökset ja niiden perustelut (1 p)
- Arvion lopputulos ja sen perustelut (1 p)
- Vahvistus standardin noudattamisesta (1 p)
- Lähdetiedot
- Liitteet
- Päiväys ja allekirjoitus

OSIO I

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

Olet läpäissyt asuntoauktorisointikokeen ja saanut työpaikan Arviointimaailma –nimisessä yrityksessä. Ensimmäisenä työpäivänäsi sinulle soittaa asiakas, joka pyytää omistamansa toimitilakiinteistön arviointia. Asiakkaalla on kiire ja hän haluaisi arvioinnin suoritettavaksi mahdollisimman pian. Selvität ensin esteellisyysasiat ja niissä ei ilmene mitään sellaista, ettet voisi ottaa tehtävää vastaan. Mitä muuta sinun tulee ottaa asiassa huomioon tehtävää vastaanottaessasi? Mitä sinun tulee ottaa huomioon toimeksiannosta sovittaessa ja millaisista seikoista on syytä sopia? Perusta vastauksesi hyvää kiinteistöarviointitapaa koskeviin määräyksiin sekä lautakunnan antamiin sääntöihin, määräyksiin ja ohjeisiin.

Arvosteluperusteet

- arviointitehtävän saa ottaa vastaan ainoastaan, jos oma ammattitaito riittää tehtävän suorittamiseen. auktorisointiosa-alue ei estä tehtävän vastaanottamista, mutta arvioijalla on vastuu ammattitaidostaan (0,75). ammattitaitoa piti jollain tapaa arvioida, koska kohde oli toimitila ja arvioijalla oli tuore asuntoauktorisointi. jos mainittiin vain, että ammattitaito on tärkeää, sai 0,5 p.
- toimeksiantosopimuksessa on syytä sopia ainakin seuraavista: arvioitava omaisuus (kohde ja siihen liittyvät seikat) (0,25), minkä ajankohdan arvosta on kyse (arvopäivä / arvon ajankohta) (0,25), mistä arvosta on kyse (arvion tarkoitus) (0,25), arviolausunnon käyttötarkoitus (0,25), veloitus tai sovellettavat laskutusperusteet (0,25), toimitusaika (0,25), katselmuksesta sopiminen (0,25)
- lautakunnan antaman määräyksen mukaan toimeksianto on vahvistettava kirjallisesti (0,5) ja se on säilytettävä osana kohteen työpapereita. ”syytä vahvistaa” ja ”kannattaa vahvistaa” 0,25 p. ”mahdollisuuksien mukaan vahvistettava” 0 p.

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Mikä on voimassaolevan Suomen lainsäädännön perusteella Arvonlisäveron (ALV) merkitys kiinteistön hallinnan/käyttöoikeuden luovutuksessa ja kiinteistön luovutuksessa. Perustele vastauksesi, pelkät viittaukset lakipykäliin eivät riitä pisteiden saamiseksi.

Arvosteluperusteet

Hallinnan luovutus

Pääsääntö, luovutus on veroton. (1 p)

Voi hakeutua käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi, mikäli tietyt edellytykset täyttyvät:

- hakeutumisen pienin yksikkö
- yksikköä käytetään jatkuvasti vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa
- luovutusketju katkeamaton

(1 p)

Vuokrasopimuksessa on sovittava vuokralaisen kanssa arvonlisäveron erityisehdoista, kuten,

- vähennykseen oikeuttavan toiminnan jatkuminen, mikäli päättyy, vastuunjako
- mikäli investointien, perusparannusten ALV vähennetty, 10 vuoden käyttövelvoite verollisessa käytössä, mikäli ei jatku 10 vuotta, vastuunjako vähennetyn veron palauttamisessa

(1 p.)

Kiinteistön luovutus

Pääsääntö, luovutus on veroton (1 p.)

Vähennysten tarkistamisvelvollisuus, eri tilanteissa, myyjä vs ostaja vastuu (1 p.)

Erityiskysymyksiä, kuten kiinteistöyhtiön osakkeiden myynti, yritysjärjestelyt (1 p.)

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

- a) Selitä ja kuvaa IVS:n mukainen markkina-arvon käsite (2 p)
- b) Kuvaa miten ja millä oletuksin markkinoilla havaittuja kauppahintoja voidaan hyödyntää määrittäessä kiinteistön markkina-arvoa kauppaa- arvomenetelmällä. (4p)

Arvosteluperusteet

a)

Markkina-arvon määritelmä (IVS kohta 30.1):

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserä tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Markkina-arvon käsitteen tulkinta IVS:n kohta 30.2 ja markkina-arvon edellytykset ja oletukset IVS kohdat 31-34 (avoimet markkinat, paras ja tuottavin käyttö).

Arvostelu: max 2 pistettä

Markkina-arvon määritelmän kuvaaminen max 1p ja selitys max 1p.

Täysi 1 p on annettu, jos määritelmä on kuvattu samansisältöisesti IVS:n määritelmän mukaan. Pienet tekstilliset poikkeamat eivät ole vaikuttaneet arvosteluun. Jos määritelmän mukaisista komponenteista on puuttunut puolet tai enemmän, pisteitä on annettu 0. Tulkinnasta max 1 p, täydet pisteet on saanut jos tulkinnassa on kuvattu kohdan sisältöä (0.4 p), sekä mainittu käsitteelle mainitut lisäoletukset markkinoista, parhaasta ja tuottavimmasta käytöstä ja erityisistä arvoista (0.2p/kohta).

Tapauksissa joissa markkina-arvon määritelmästä on puuttunut komponentteja (esim. toimijoiden riippumattomuus), mutta tämä on tuotu esiin selityksessä, tilanne on tulkittu kokelaan eduksi ja markkina-arvon määritelmän vajeudesta ei ole vähennetty siltä osin pisteitä. Jos vastauksessa on selkeää virheellisyttä (esim. sekoitettu investointiarvo ja markkina-arvo), tehtävästä saatuja pisteitä on vähennetty 0.5p/virhe.

b)

Kuvaa miten ja millä oletuksin markkinalla havaittuja kauppahintoja voidaan hyödyntää määrittäessä kiinteistön markkina-arvoa kauppaa- arvomenetelmällä. (4p)

Pisteitä on annettu esimerkiksi seuraavien seikkojen esille tuonnista:

- Kauppa-arvomenetelmän logiikan kuvaus (mukaellen Kauppa-arvomenetelmä antaa osoituksen arvosta vertaamalla kohdehyödykettä identtisiin tai samankaltaisiin hyödykkeisiin, joiden osalta hintatietoa on saatavissa. IVS kohta 20.1.) (max 1p)
- Kauppa-arvomenetelmän vaiheet (max 0.5)
- Arvon ja hinnan ero (max 0.5p)

- Maininta että vain sellaisia kauppahintoja, joiden kaupat täyttävät markkina-arvon edellytykset voidaan käyttää arvioinnin tukena sellaisinaan, muuten tulee tehdä korjauksia (max 1p. Tässä tehtävässä sukulaiskauppojen, pakkomyyntien yms. maininnasta sai 0.5 pistettä)
- Vertailukauppojen hyödykkeiden ja arvioitavan hyödykkeen samankaltaisuuden arviointi (oikeudelliset, taloudelliset ja fyysiset ominaisuudet): tässä edellytetty että on tunnistettu keskeiset elementit kuten sijainti, käyttötarkoitus ja kaavoitus, rakennukset ja niiden ikä (ym. tarkemmat määrittelyt), hintaan vaikuttaneet muut erityiset olosuhteet (max 1p)
- Vertailutiedon ajankohdan, vaaditun arvopäivän ja markkinoiden vaihtelun vaikutus tiedon käytettävyyteen (max 0.5p)
- Kuvattu ja osoitettu ymmärrystä vertailukauppojen löytämisen tai omaisuuksien ja samankaltaisuuden määrittämisen haasteista esim. (max 0.5p)
- Markkinoiden epätehokkuuden ja informaatioasymmetrian vaikutukset (max 0.5)
- Vertailukauppojen määrä (max 0.5p)
- Vertailukauppa-aineistojen lähteet (max 0.25p)
- Kauppa-arvomenetelmän sovellukset (max 0.25p)

Osa kokelaista oli kirjannut näitä seikkoja (esim. hinnan ja arvon ero) jo a-kohtaan. Kohdan b-pisteitys on näissä tapauksessa tehty tulkiten hakijan eduksi, eli jos seikka on mainittu a-kohdassa, se on tulkittu katetuksi.

OSIO II

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Eläkkeelle jäämässä oleva maatilan isäntä tilaa arviolausunnon noin 25 hehtaarin kokoisesta näihin aikoihin asti viljelyksessä olleesta salaojitetusta hyvänmallisesta peltopalstasta, joka rajoittuu maatalousvaltaisen alueen kirkonkylän liepeillä olevaan kaavoitettuun omakotialueeseen. Kirkonkylä oli vielä 10 vuotta sitten itsenäisen noin 4.000 asukkaan kunnan keskus 15 kilometrin päässä 60.000 asukkaan maakuntakeskuskaupungista noin 130 kilometrin päässä Helsingistä. Kirkonkylä liitettiin kuntaliitoksessa maakuntakeskukseen, jonka jälkeen kirkonkylän palvelut ovat hiipuneet ja siirtyneet vähitellen maakuntakeskukseen. Peruspalvelut ovat kuitenkin vielä jäljellä. Kaupungilla on myynnissä omakotitontteja kirkonkylällä.

Erittele arvioinnissa huomioon otettavat seikat sekä soveltuvat arviointimenetelmät. Mistä ja minkälaisia arviointiin vaikuttavia tietoja hankit. Analysoi arvioinnin tarkkuutta.

Arvosteluperusteet

Lähtötiedot

1 p

- Rekisteritiedot, kiinteistörekisterikartta, pinta-ala, rasitteet ym, EU-tukikelpoisuus

Tietolähteet: Kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, lainhuutotodistus Maanmittauslaitos, KTJ-selaintietopalvelu, Kaupungin maaseutusihteeri

Kaavoitustilanne

1,5 p

- Kaavoituskatsaus: Maakuntakaava, yleiskaava, viereinen asemakaava, mahdollinen laadittavana oleva asemakaava
- Rakennusjärjestys
- Suojeluohjelmat

Tietolähteet: Kaupunki, ELY-keskus

Kauppahintatiedot, vertailukaupat

1,5 p

- Peltokaupat koko kaupungin alueelta ja tarvittaessa lähikunnistakin
- Raakamaakaupat kirkonkylän ympäriltä ja lisäksi koko kaupungin alueelta
- Kirkonkylän asemakaava-alueen omakotitonttikaupat
- Muut rakentamattomien alueiden kaupat ko kaava-alueen läheltä

Tietolähde: Kiinteistöjen kauppahintarekisteri KHR, Maanmittauslaitos, Kaupunki

Kysyntä/tarjontatilanne

1,5 p

- Kaupungin maapolitiikka, maanhankintaresurssit, suunnitelmat ko kirkonkylän tonttitarjonnasta
- Kirkonkylän ja koko kaupungin väkiluvun kehitys, arvioitu tonttien kysyntä
- Kirkonkylän ja koko kaupungin tontti- ja raakamaavaranto

- Alueen kysyntä viljelytarkoitukseen

Tietolähde: Kaupunki, peltokaupat kauppahintatilastossa

Arviointi

1,5 p

- Katselmus
- Markkina-analyysi, kysyntä tarjonta, yksikköhinnat, omakotitonttien yleinen kysynnän vähentyminen
- Alueen sopivuus asemakaavoitettavaksi, mahdollisuus saada myytyä alue raakamaaksi kaupungille vaikuttaa heikolta
- Alueen arviointi pellon arvon perusteella peltona, Pellon ominaisuudet, palstan iso koko korottaa arvoa
- Vertailu arvosta peltona / raakamaana
- Arviointimenetelmä,
 - o Kauppa-arvomenetelmä, raakamaa ja pelto
 - o Raakamaan ja asuntotonttimaan hintasuhdemenetelmä

Arvioinnin tarkkuuteen vaikuttavat tekijät

1,0 p

- Heikot kysyntänäkymät raakamaana
- Kaupungin suunnitelmat kirkonkylän alueen kehittämiseksi
- Vertailuraakamaakauppojen vähäisyys pienten kirkonkyläiden ympärillä
- Todennäköisempi arvo maatalousarvon perusteella
- Arvioinnin tarkkuus parempi peltona

Yhteensä

8 p

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Laadi arviolausunto kiinteistön myyntitarkoitusta varten. Huomioi erityisesti IVS:n, kiinteistönarvointilautakunnan antaman ohjeistuksen ja hyvän kiinteistöarviointitavan mukaiset sisältövaatimukset. Älä käytä vastauksessa omaa nimeäsi, vaan keksittyä.

Arvion tilaa kiinteistön omistaja. Rannikon kiinteistö xxx-yyy-3-45 on jokseenkin neliön muotoinen 16 hehtaarin suuruinen eteläreunaltaan isoon Vanajaveteen rajoittuva rakentamaton metsäkiinteistö Kanta-Hämeessä. Rantaviivan keskiosassa on vahvistetun rantaosayleiskaavan mukaan vierekkäin kaksi noin 2500 neliön kokoista lomarakennuspaikkaa. Ranta on hyvälaatuinen, mutta rannassa on noin 5 m leveä vesijättökaistale. Kiinteistön takarajalla noin 400 m päässä rannasta kulkee vanha hyväkuntoinen metsätie. Olet suorittanut kiinteistöllä katselmuksen 14.4.2018.

Vastaus on laadittava arviolausunnon muotoon.

Lähtötiedot:

Metsänhoitoyhdistyksellä teetetyn arvion puustotiedot:

	k-m3	v. 2014	yksikköhinta €/m3		
			v.2015	v. 2016	v.2017
Mäntytukki	1050	56,10	55,70	55,80	56,60
Mäntykuitu	1450	15,50	15,60	15,70	16,30
Koivukuitu	300	15,50	15,70	15,70	16,40

Metsämaapohjan tuottoarvot ovat Tapion Taskukirjan mukaan Tuore kangas 320 €/ha, Kuivahko kangas 230 €/ha. Maapohjasta 50 % tuoretta kangasta ja 50 % kuivahkoa kangasta

Kauppahintatiedot:

Metsämaa

Vuoden 2017 kauppahintatilaston mukaan maakunnassa tehtiin vuonna 2017 60 kpl metsämaa-alueen kauppvoja siten, että kauppojen keskiarvo oli 5.500 €/ha ja mediaani 5.100 €/ha. Pinta-alojen keskiarvo oli 16,0 ha.

Rakentamattomat rantarakennuspaikat yleis- ja ranta-asemakaava-alueella

Vuoden 2017 kauppahintatilaston mukaan maakunnassa tehtiin vuonna 2017 27 kpl rakentamattomien rantarakennuspaikkojen kauppvoja yleis- ja ranta-asemakaava-alueella siten, että kauppahintojen keskiarvo oli 65.500 € ja mediaani 69.000 €. Pinta-alojen keskiarvo oli 5.100 m². Neliöhintojen keskiarvo oli 13,00 €/m² ja mediaani 14,50 €/m².

Vuosina 2015-2017 tehtiin kyseisessä kunnassa rakentamattomien rantarakennuspaikkojen kauppvoja yleis- ja ranta-asemakaava-alueella 14 kpl seuraavasti: Kauppahintojen min 7.500 €, maks 127.000 €, med 43.000 €, keskiarvo 44.150 €. Neliöhintojen min 1,64 €/m², maks 25,66 €/m², med 12,20 €/m² ja keskiarvo 12,45 €/m². Pinta-alojen min 1664 m², maks 16.000 m², med 42.000 m² ja 4.850 m². Vertailukaupoista halvimmat olivat pikkujärvien rannoilta.

Arvosteluperusteet

Arviointilausunnon rakenne

3 p

- Mallinmukaisuus, mm. arvion käyttötarkoitus, lähtötiedot, tietolähteet, IVS, esteettömyys, markkinakatsaus, arvion tarkkuus, lausunnon käyttö
- Maastokatselmusmaininta

Arviointimenetelmät

1 p

- Kauppa-arvomenetelmä rakennuspaikkojen osalta
- Summa-arvomenetelmä metsän osalta

Markkina-analyysi

1 p

- Yleinen taloustilanne
- Rakentamattomien rantatonttien kysyntä on ollut vähäistä.
- Etelä-Suomessa on kysyntää metsäpalstoille.

Arviointi

4 p

- Rantatonttien arvo on keskimääräistä korkeampi, ison vesistön ja hyvälaatuisen, etelään aukeavan rannan perusteella. Molemmat rakennuspaikat kannattaa arvioida ainakin 5000 neliön kokoisena, koska rantayleiskaavassa rantarakennuspaikkojen pinta-ala on merkitty vain suuntaa antavasti. Vaihtoehtoisesti rantatontin ympärillä metsäalueella on odotusarvoa lomarakennuspaikan lisäaluemahdollisuuden perusteella. Rantatonttien arvoa alentaa perille johtavan tien puuttuminen. Kapealla vesijättökaistaleella ei ole juurikaan vaikutusta rantarakennuspaikkojen arvoon. Vesijätöt on mahdollista lunastaa myöhemmin. Myös vertailukauppojen edustalla voi olla vesijättöä.
- Metsä arvioidaan summa-arvomenetelmällä. Puun hinta määritetään 3-4 vuoden keskiarvon perusteella. Puuston määrästä vähennetään rakennuspaikkojen puusto. Suuresta puumäärästä ja metsän eteläisestä sijainnista johtuen kokonaisarvon korjaus on keskimääräistä pienempi. Kiinteistöön rajoittuva metsätie korottaa metsän arvoa. Ranta korottaa ainakin osan metsäalueen arvoa, koska se mahdollistaa alueelle metsätalouskäytön lisäksi erilaista virkistyskäyttöä kuten venevalkama- tai uimarantakäyttöä taikka lisäaluekäyttöä rakennuspaikkoihin.
- Metsäalueiden vertailukauppoja ei voi käyttää, koska niiden puumäärästä ei ole tietoa.

Arvioinnin tarkkuus

1 p

- Arvioinnin tarkkuus on rakennuspaikkojen osalta aika epätarkka, koska vertailukauppojen hinnat vaihtelevat todella paljon ja kysyntä on ollut vähäistä viime vuosina.
- Ranta vaikeuttaa metsän arvon määrittämistä. Rannan korottava vaikutus metsätalousarvon päälle on vaikea määrittää tarkasti.

OSIO I

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

Olet läpäissyt asuntoauktorisointikokeen ja saanut työpaikan Arviointimaailma –nimisessä yrityksessä. Ensimmäisenä työpäivänäsi sinulle soittaa asiakas, joka pyytää omistamansa toimitilakiinteistön arviointia. Asiakkaalla on kiire ja hän haluaisi arvioinnin suoritettavaksi mahdollisimman pian. Selvität ensin esteellisyyssasiat ja niissä ei ilmene mitään sellaista, ettet voisi ottaa tehtävää vastaan. Mitä muuta sinun tulee ottaa asiassa huomioon tehtävää vastaanottaessasi? Mitä sinun tulee ottaa huomioon toimeksiannosta sovittaessa ja millaisista seikoista on syytä sopia? Perusta vastauksesi hyvää kiinteistöarviointitapaa koskeviin määräyksiin sekä lautakunnan antamiin sääntöihin, määräyksiin ja ohjeisiin.

Arvosteluperusteet

- arviointitehtävän saa ottaa vastaan ainoastaan, jos oma ammattitaito riittää tehtävän suorittamiseen. auktorisointiosa-alue ei estä tehtävän vastaanottamista, mutta arvioijalla on vastuu ammattitaidostaan (0,75). ammattitaitoa piti jollain tapaa arvioida, koska kohde oli toimitila ja arvioijalla oli tuore asuntoauktorisointi. jos mainittiin vain, että ammattitaito on tärkeää, sai 0,5 p.
- toimeksiantosopimuksessa on syytä sopia ainakin seuraavista: arvioitava omaisuus (kohde ja siihen liittyvät seikat) (0,25), minkä ajankohdan arvosta on kyse (arvopäivä / arvon ajankohta) (0,25), mistä arvosta on kyse (arvion tarkoitus) (0,25), arviolausunnon käyttötarkoitus (0,25), veloitus tai sovellettavat laskutusperusteet (0,25), toimitusaika (0,25), katselmuksesta sopiminen (0,25)
- lautakunnan antaman määräyksen mukaan toimeksianto on vahvistettava kirjallisesti (0,5) ja se on säilytettävä osana kohteen työpapereita. ”syytä vahvistaa” ja ”kannattaa vahvistaa” 0,25 p. ”mahdollisuuksien mukaan vahvistettava” 0 p.

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Mikä on voimassaolevan Suomen lainsäädännön perusteella Arvonlisäveron (ALV) merkitys kiinteistön hallinnan/käyttöoikeuden luovutuksessa ja kiinteistön luovutuksessa. Perustele vastauksesi, pelkät viittaukset lakipykäliin eivät riitä pisteiden saamiseksi.

Arvosteluperusteet

Hallinnan luovutus

Pääsääntö, luovutus on veroton. (1 p)

Voi hakeutua käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi, mikäli tietyt edellytykset täyttyvät:

- hakeutumisen pienin yksikkö
- yksikköä käytetään jatkuvasti vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa
- luovutusketju katkeamaton

(1 p)

Vuokrasopimuksessa on sovittava vuokralaisen kanssa arvonlisäveron erityisehdoista, kuten,

- vähennykseen oikeuttavan toiminnan jatkuminen, mikäli päättyy, vastuunjako
- mikäli investointien, perusparannusten ALV vähennetty, 10 vuoden käyttövelvoite verollisessa käytössä, mikäli ei jatku 10 vuotta, vastuunjako vähennetyn veron palauttamisessa

(1 p.)

Kiinteistön luovutus

Pääsääntö, luovutus on veroton (1 p.)

Vähennysten tarkistamisvelvollisuus, eri tilanteissa, myyjä vs ostaja vastuu (1 p.)

Eryiskysymyksiä, kuten kiinteistöyhtiön osakkeiden myynti, yritysjärjestelyt (1 p.)

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

- a) Selitä ja kuvaa IVS:n mukainen markkina-arvon käsite (2 p)
- b) Kuvaa miten ja millä oletuksin markkinalla havaittuja kauppahintoja voidaan hyödyntää määrittäessä kiinteistön markkina-arvoa kauppa-arvomenetelmällä. (4p)

Arvosteluperusteet

a)

Markkina-arvon määritelmä (IVS kohta 30.1):

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserä tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Markkina-arvon käsitteen tulkinta IVS:n kohta 30.2 ja markkina-arvon edellytykset ja oletukset IVS kohdat 31-34 (avoimet markkinat, paras ja tuottavin käyttö).

Arvostelu: max 2 pistettä

Markkina-arvon määritelmän kuvaaminen max 1p ja selitys max 1p.

Täysi 1 p on annettu, jos määritelmä on kuvattu samansisältöisesti IVS:n määritelmän mukaan. Pienet tekstilliset poikkeamat eivät ole vaikuttaneet arvosteluun. Jos määritelmän mukaisista komponenteista on puuttunut puolet tai enemmän, pisteitä on annettu 0. Tulkinnasta max 1 p, täydet pisteet on saanut jos tulkinnassa on kuvattu kohdan sisältöä (0.4 p), sekä mainittu käsitteelle mainitut lisäoletukset markkinoista, parhaasta ja tuottavimmasta käytöstä ja erityisistä arvoista (0.2p/kohta).

Tapauksissa joissa markkina-arvon määritelmästä on puuttunut komponentteja (esim. toimijoiden riippumattomuus), mutta tämä on tuotu esiin selityksessä, tilanne on tulkittu kokelaan eduksi ja markkina-arvon määritelmän vajeudesta ei ole vähennetty siltä osin pisteitä. Jos vastauksessa on selkeää virheellisyttä (esim. sekoitettu investointiarvo ja markkina-arvo), tehtävästä saatuja pisteitä on vähennetty 0.5p/virhe.

b)

Kuvaa miten ja millä oletuksin markkinalla havaittuja kauppahintoja voidaan hyödyntää määrittäessä kiinteistön markkina-arvoa kauppa-arvomenetelmällä. (4p)

Pisteitä on annettu esimerkiksi seuraavien seikkojen esille tuonnista:

- Kauppa-arvomenetelmän logiikan kuvaus (mukaellen Kauppa-arvomenetelmä antaa osoituksen arvosta vertaamalla kohdehyödykettä identtisiin tai samankaltaisiin hyödykkeisiin, joiden osalta hintatietoa on saatavissa. IVS kohta 20.1.) (max 1p)
- Kauppa-arvomenetelmän vaiheet (max 0.5)
- Arvon ja hinnan ero (max 0.5p)

- Maininta että vain sellaisia kauppahintoja, joiden kaupat täyttävät markkina-arvon edellytykset voidaan käyttää arvioinnin tukena sellaisinaan, muuten tulee tehdä korjauksia (max 1p. Tässä tehtävässä sukulaiskauppojen, pakkomyyntien yms. maininnasta sai 0.5 pistettä)
- Vertailukauppojen hyödykkeiden ja arvioitavan hyödykkeen samankaltaisuuden arviointi (oikeudelliset, taloudelliset ja fyysiset ominaisuudet): tässä edellytetty että on tunnistettu keskeiset elementit kuten sijainti, käyttötarkoitus ja kaavoitus, rakennukset ja niiden ikä (ym. tarkemmat määrittelyt), hintaan vaikuttaneet muut erityiset olosuhteet (max 1p)
- Vertailutiedon ajankohdan, vaaditun arvopäivän ja markkinoiden vaihtelun vaikutus tiedon käytettävyyteen (max 0.5p)
- Kuvattu ja osoitettu ymmärrystä vertailukauppojen löytämisen tai omaisuuksien ja samankaltaisuuden määrittämisen haasteista esim. (max 0.5p)
- Markkinoiden epätehokkuuden ja informaatioasymmetrian vaikutukset (max 0.5)
- Vertailukauppojen määrä (max 0.5p)
- Vertailukauppa-aineistojen lähteet (max 0.25p)
- Kauppa-arvomenetelmän sovellukset (max 0.25p)

Osa kokelaista oli kirjannut näitä seikkoja (esim. hinnan ja arvon ero) jo a-kohtaan. Kohdan b-pisteitys on näissä tapauksissa tehty tulkiten hakijan eduksi, eli jos seikka on mainittu a-kohdassa, se on tulkittu katetuksi.

OSIO II

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Eläkkeelle jäämässä oleva maatilan isäntä tilaa arviolausunnon noin 25 hehtaarin kokoisesta näihin aikoihin asti viljelyksessä olleesta salaojitetusta hyvänmallisesta peltopalstasta, joka rajoittuu maatalousvaltaisen alueen kirkonkylän liepeillä olevaan kaavoitettuun omakotialueeseen. Kirkonkylä oli vielä 10 vuotta sitten itsenäisen noin 4.000 asukkaan kunnan keskus 15 kilometrin päässä 60.000 asukkaan maakuntakeskuskaupungista noin 130 kilometrin päässä Helsingistä. Kirkonkylä liitettiin kuntaliitoksessa maakuntakeskukseen, jonka jälkeen kirkonkylän palvelut ovat hiipuneet ja siirtyneet vähitellen maakuntakeskukseen. Peruspalvelut ovat kuitenkin vielä jäljellä. Kaupungilla on myynnissä omakotitontteja kirkonkylällä.

Erittele arvioinnissa huomioon otettavat seikat sekä soveltuvat arviointimenetelmät. Mistä ja minkälaisia arviointiin vaikuttavia tietoja hankit. Analysoi arvioinnin tarkkuutta.

Arvosteluperusteet

Lähtötiedot

1 p

- Rekisteritiedot, kiinteistörekisterikartta, pinta-ala, rasitteet ym, EU-tukikelpoisuus

Tietolähteet: Kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, lainhuutotodistus Maanmittauslaitos, KTJ-selaintietopalvelu, Kaupungin maaseutusihteeri

Kaavoitustilanne

1,5 p

- Kaavoituskatsaus: Maakuntakaava, yleiskaava, viereinen asemakaava, mahdollinen laadittavana oleva asemakaava
- Rakennusjärjestys
- Suojeluohjelmat

Tietolähteet: Kaupunki, ELY-keskus

Kauppahintatiedot, vertailukaupat

1,5 p

- Peltokaupat koko kaupungin alueelta ja tarvittaessa lähikunnistakin
- Raakamaakaupat kirkonkylän ympäriltä ja lisäksi koko kaupungin alueelta
- Kirkonkylän asemakaava-alueen omakotitonttikaupat
- Muut rakentamattomien alueiden kaupat ko kaava-alueen läheltä

Tietolähde: Kiinteistöjen kauppahintarekisteri KHR, Maanmittauslaitos, Kaupunki

Kysyntä/tarjontatilanne

1,5 p

- Kaupungin maapoliitiikka, maanhankintaresurssit, suunnitelmat ko kirkonkylän tonttitarjonnasta
- Kirkonkylän ja koko kaupungin väkiluvun kehitys, arvioitu tonttien kysyntä
- Kirkonkylän ja koko kaupungin tontti- ja raakamaavaranto

- Alueen kysyntä viljelytarkoitukseen

Tietolähde: Kaupunki, peltokaupat kauppahintatilastossa

Arviointi

1,5 p

- Katselmus
- Markkina-analyysi, kysyntä tarjonta, yksikköhinnat, omakotitonttien yleinen kysynnän vähentyminen
- Alueen sopivuus asemakaavoitettavaksi, mahdollisuus saada myytyä alue raakamaaksi kaupungille vaikuttaa heikolta
- Alueen arviointi pellon arvon perusteella peltona, Pellon ominaisuudet, palstan iso koko korottaa arvoa
- Vertailu arvosta peltona / raakamaana
- Arviointimenetelmä,
 - o Kauppa-arvomenetelmä, raakamaa ja pelto
 - o Raakamaan ja asuntotonttimaan hintasuhtemenetelmä

Arvioinnin tarkkuuteen vaikuttavat tekijät

1,0 p

- Heikot kysyntänäkymät raakamaana
- Kaupungin suunnitelmat kirkonkylän alueen kehittämiseksi
- Vertailuraakamaakauppojen vähäisyys pienten kirkonkyläympäristöillä
- Todennäköisempi arvo maatalousarvon perusteella
- Arvioinnin tarkkuus parempi peltona

Yhteensä

8 p

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Arvion kohteena on vuonna 1910 valmistunut toimistorakennus, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, ydinkeskustassa eteläisessä Helsingissä. Rakennus on hyvässä kunnossa ja se on korjattu perusteellisesti viimeksi vuonna 2008. Toimistotilat ovat kuitenkin pääosin jaettu huoneisiin. Kohteen liiketilat ovat katutasossa, toimistot seuraavissa viidessä kerroksessa eikä kohteessa ole pysäköintipaikkoja.

Kohteella on Helsingin kaupungin omistama vuokratontti, jonka vuokra-aika päättyy 31.12.2030. Asemakaavaan ei ole tulossa muutoksia. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 2.000 kem², mutta tontti on rajojaan myöten rakennettu.

Toimistojen vuokrattava ala on 5.000 m² ja liiketilojen 1.000 m².

Kohteen sijainti on erinomainen toimistojen ja liiketilojen tilamarkkinoiden näkökulmasta.

Kohteen omistaa sijoittaja, jonka toimeksiannosta arvio tehdään. Arvion tulosta käytetään toimeksiantajan mukaan mahdollisen kaupan tukena.

Toimistoilla on yksi vuokralainen, joka on tunnettu asianajotoimisto. Vuokrasopimus on 15 vuoden pituinen ja se on tehty kolme vuotta sitten. Sopimus jatkuu em. ajan jälkeen toistaiseksi voimassaolevana puolen vuoden irtisanomisajalla. Liiketiloilla on viisi vuokralaista, joiden sopimukset päättyvät vaihtelevasti 2 – 3 vuoden kuluttua, ja ne jatkuvat em. ajan jälkeen toistaiseksi voimassaolevina kolmen kuukauden irtisanomisajalla.

Toimistojen bruttovuokra on 25 €/m²/kk (alv 0 %) ja liiketilojen keskimääräinen bruttovuokra on 35 €/m²/kk (alv 0 %). Vuokrien kehitys on sidottu elinkustannusindeksin muutokseen. Kohteen hoitokulut ovat 5 €/m²/kk (alv 0 %). Sekä vuokrat että kulut voidaan käsitellä ilman arvonlisäveron vaikutusta.

Em. vuokrat ja hoitokulut ovat markkinatasolla. Vertailukelpoisia ja edustavia kauppvoja on runsaasti.

Toimeksiannon mukaan olet tekemässä kohteesta arviota, joka täyttää hyvän suomalaisen, kiinteistöarvioinnin auktorisoinnin ja IVS:n mukaiset vaatimukset.

Tehtävät

1. Luettele arviossa käsiteltävät asiat otsikkotasolla IVS:n vaatimusten mukaan
2. Miten määrittelet arvion kohteen?
3. Toimeksiantaja esittää, ettei kohteessa tehdä katselmusta ajan ja kustannuksien säästämiseksi. Mitä vastaat?
4. Mitä arviointimenetelmää käytät ensisijaisesti? Millä perusteella?
5. Millä perusteella määrittelet tuottoarvomenetelmässä sovellettavan tuottovaatimuksen?
6. Tee arvio kohteen markkina-arvosta soveltaen arvioimaasi nettotuottovaatimusta ja suoraa pääomitusta
7. Johda kassavirtalaskelmassa sovellettava diskonttauskerroin ensimmäisien viiden vuoden ajalta arvioimallasi diskonttauskorolla
8. Arvioi kohteen markkina-arvo soveltaen karkeaa viiden vuoden kassavirtalaskelmaa

Arvosteluperusteet

- 1. Luettele arvioissa käsiteltävät asiat otsikkotasolla IVS:n vaatimusten mukaan (4,5 p)**
- 1 Arvion kohde ja oletukset**
 - 1.1 Arvion kohde
 - 1.2 Oletukset
- 2 Toimeksianto**
 - 2.1 Toimeksiantaja
 - 2.2 Toimeksisaaja
 - 2.3 Arviointistandardien noudattaminen
 - 2.4 Arvion käyttötarkoitus
 - 2.5 Arvon perusta
 - 2.6 Paras ja tuottavin käyttö
 - 2.7 Arvion päivämäärä ja arvoajankohta
 - 2.8 Arvioija, pätevyys ja esteettömyys
- 3 Lähtöaineisto**
 - 3.1 Julkinen aineisto
 - 3.2 Toimeksiantajalta saatu aineisto
 - 3.3 Markkinainformaation lähteet
 - 3.4 Katselmuks
 - 3.5 Maaperän ja rakennuksien pilaantuminen
- 4 Kohteen ominaisuudet**
 - 4.1 Kohteen sijainti
 - 4.2 Rakennuksen ominaisuudet, laajuus, tilojen käyttö ja omistajat
 - 4.3 Kaavoitus, kaavakartta ja -määräykset
 - 4.4 Käyttämätön rakennusoikeus
 - 4.5 Kiinteistö- ja kirjaamistiedot
- 5 Markkinainformaatio**
 - 5.1 Kohteen asema markkinoilla
 - 5.2 Helsinki
 - 5.3 Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat
 - 5.4 Suomen taloudellinen tilanne
- 6 Arviointi**
 - 6.1 Arviointimenetelmä
 - 6.2 Kohteen arviointi tuottoarvomenetelmällä
 - 6.2.1 Kohteen tuotot ja hoito- sekä korjauskulut
 - 6.2.2 Markkinavuokrat
 - 6.2.3 Kohteen kassavirran perusteet
 - 6.3 Kohteiden arviointi kauppa-arvomenetelmällä
 - 6.3.1 Liike- ja toimistotilojen kauppvoja
 - 6.4 Yhteenveto
 - 6.4.1 Markkina-arvo ja arvion tarkkuus
 - 6.4.2 Päiväys ja allekirjoitus

- 7 **Liitteet**
Kassavirtalaskelma
Kohteen valokuvat
Pohjapiirrokset
Kaavamerkinnät ja -määräykset
Kiinteistörekisteriote
Lainhuutotodistus
Rasitustodistus

2. **Miten määrittelet arvion kohteen? (0,5 p)**

Arvion kohteena on Keskinäinen Kiinteistöasakeyhtiö Oy.

3. **Toimeksiantaja esittää, ettei kohteessa tehdä katselmusta ajan ja kustannuksien säästämiseksi. Mitä vastaat? (1 p)**

IVS 2017, s. 12 kappale 20.3: Rajoituksista katselmuksiin voidaan periaatteessa sopia ja nämä rajoitukset on kirjattava arviokirjaan. Jos rajoitukset ovat merkittäviä, eli esimerkiksi katselmusta ei tehdä, arviointitoimeksiannon kokonaisuuden kannalta, niin arviointi ei tässä tapauksessa käytännössä vastaa IVS:n vaatimuksia.

4. **Mitä arviointimenetelmää käytät ensisijaisesti? Millä perusteella? (1 p)**

Mikäli edustavia ja vertailukelpoisia kauppoja on riittävästi, sovelletaan ensisijaisesti kauppavomenetelmää.

Usein toimitilojen osalta ei ole näin, jolloin sovelletaan tuottoarvomenetelmää. Tuottoarvomenetelmän soveltamista toimitilan arvioinnissa perusteellaan usein myös siten, että sijoittaja tarkastelee markkina-arvoa tuottoarvon näkökulmasta.

Myös tuottoarvomenetelmä hyväksytään ensisijaisena menetelmän, koska sen käyttöä on painotettu koulutuksessa ja arviointikäytännössä.

5. **Millä perusteella määrittelet tuottoarvomenetelmässä sovellettavan tuottovaatimuksen? (1 p)**

Toimialan julkaisema markkinainformaatio toteutuneista tuottovaatimuksista

Kohteen ominaisuudet

- sijainti
 - makro- ja mikrotasolla
- rakennuksen ominaisuudet
 - koko, rakennustekniset ominaisuudet
 - ikä, kunto
 - soveltuvuus käyttötarkoitukseensa
 - mahdollisuudet tilojen muutoksiin

Vuokrasopimuksien (tuottojen) ominaisuudet

- markkinatasoisuus
- kesto
- vuokralaisten vakavaraisuus

Kulujen ominaisuudet

- markkinatasoisuus
- korjausriskit
- epäajanmukaisuudesta aiheutuvat riskit

Yleiset markkinatekijät

- korko, inflaatio-oletus
- kansantalouden kehitys
- vuokralaisen toimialan kehitys

Teoreettisesti

- tuottovaatimus = riskitön korko + kiinteistösijoituksen riskilisä

6. Tee arvio kohteen markkina-arvosta soveltaen arvioimaasi nettotuottovaatimusta ja suoraa pääomitus, (1 p)

Arvioitu nettotuottovaatimus on noin 5 %.

Vuotuinen nettotuotto

- toimitilat $5.000 \text{ m}^2 * 20 \text{ €/m}^2/\text{kk} * 12 \text{ kk} = 1.200.000 \text{ €}$
- liiketilat $1.000 \text{ m}^2 * 30 \text{ €/m}^2/\text{kk} * 12 \text{ kk} = 360.000 \text{ €}$
- yhteensä 1.560.000 €

Suora pääomitus: $1.560.000 \text{ €} / 0,05 = 31.200.000 \text{ €}$ eli noin 31 M€. Käyttämätöntä rakennusoikeutta ei voi käyttää ei lisää arvoa.

7. Johda kassavirtalaskelmassa sovellettava diskonttauskerroin ensimmäisien viiden vuoden ajalta arvioimallasi diskonttauskorolla, (0,5 p)

Diskonkonttauskorko on edellä arvioitu nettotuottovaatimus lisättynä inflaatio-oletuksella, joka on tässä 1 %.

Koron vaikutus

- Vuosi 1: $100 * 1,06 = 106$
- Vuosi 2: $100 * (1,06 * 1,06) = 100 * (1,06)^2 = 112,36$
- Vuosi 3: $100 * (1,06 * 1,06 * 1,06) = 100 * (1,06)^3 = 119,10$
- Vuosi 4: $100 * (1,06 * 1,06 * 1,06 * 1,06) = 100 * (1,06)^4 = 126,25$
- Vuosi 5: $100 * (1,06 * 1,06 * 1,06 * 1,06 * 1,06) = 100 * (1,06)^5 = 133,82$

Koron vaikutuksen "poistaminen" eli diskonttaus:

- Vuosi 1: $106 / 1,06 = 100$
- Vuosi 2: $112,36 / (1,06 * 1,06) = 112,36 / (1,06)^2 = 100$
- Vuosi 3: $119,10 / (1,06 * 1,06 * 1,06) = 119,10 / (1,06)^3 = 100$
- Vuosi 4: $126,25 / (1,06 * 1,06 * 1,06 * 1,06) = 126,25 / (1,06)^4 = 100$
- Vuosi 5: $133,82 / (1,06 * 1,06 * 1,06 * 1,06 * 1,06) = 133,82 / (1,06)^5 = 100$

Eli diskonttauskerroin on $1 / (1 + p)^n$, missä p korkoprosentti/100 ja n vuosien lukumäärä.

8. Arvioi kohteen markkina-arvo soveltaen karkeaa viiden vuoden kassavirtalaskelmaa, (0,5 p)

	1. vuosi	2. vuosi	3. vuosi	4. vuosi	5. vuosi	Jäännösarvo, suora pääomitus vuoden 6 nettotuotosta
Nettotuotto, inflaation mukainen korotus	1 560 000	1 575 600	1 591 356	1 607 270	1 623 342	32 791 514
Diskonttauskerroin	0,94	0,89	0,84	0,79	0,75	0,75
Diskontattu nettotuotto	1 471 698	1 402 278	1 336 133	1 273 108	1 213 056	24 503 727
Diskontattujen nettotuottojen summa	6 696 273					
Jäännösarvon nykyarvo	24 503 727					
Edellisten summa	31 200 000		Markkinarvo on 31 M€			