

OSIO I**Kysymys 1** (maksimi 3 p)

Mitä kiinteistönarviointilautakunnan säännöt, hyvä kiinteistöarviointitapa ja IVS:n "Code of Ethical Principles" toteavat AKA-arvioitsijalta edellyttävästä ammattitaidosta ja sen suhteesta arviointitehtävän vastaanottamiseen?

Vastauksessa tulee todeta nimenomaan niitä seikkoja, joita jo AKA-arvioitsijaksi hyväksytyn ammattitaidosta on todettu eikä siinä tule ottaa esille auktorisointikokeeseen hakeutumisen edellytyksiä. Täysien pisteiden vastaukselta edellytetään myös, että kaikki yllä mainitut lähteet on otettu siinä huomioon.

Ohjeellinen mallivastaus

- arvioijan tulee ylläpitää ammattitaitoaan varmistaakseen, että toimeksiantaja saa arviolausunnon, joka perustuu juuri sen hetkiseen käytäntöön, lainsäädäntöön ja arviointimenetelmiin (1 p. Ethical Principles, täyden pisteen vastauksessa tuli tuoda esiin ammattitaidon ylläpito sekä osaaminen arviointimenetelmien, markkinoiden, lainsäädännön jne. suhteen)
- myös ammattitaidon kehittäminen on tärkeää (0,25 p, Ethical Principles, hyväksytään myös kouluttautuminen tms.)
- arvioitsijan on aina varmistuttava siitä, että asiantuntemus ja tiedot ovat sellaiset, että toimeksianto voidaan suorittaa asianmukaisesti (0,5 p, säännöt ja hyvä kiinteistöarviointitapa).
- jos pätevyys ja asiantuntemus (=ammattitaito) ei riitä, tulee arvioinnista kieltäytyä (0,75 p, säännöt, hyvä kiinteistöarviointitapa, Ethical Principles. Täysien pisteiden vastaukselta edellytettiin nimenomaan sitä, että kieltäytyminen tuotiin esiin)
- mikäli arvioija työskentelee esimiesasemassa, tulee hänen antaa alaisilleen mahdollisuus kehittää ja ylläpitää ammattitaitoaan. samoin mikäli käytetään avustajaa, tulee varmistua avustajan ammattitaidosta (0,25 p)

Tehtävän kysymyksenasettelussa tuotiin esiin se, että vastauksessa tulee arvioida nimenomaan ammattitaitoa suhteessa tehtävän vastaanottamiseen, ei muita seikkoja (esteellisyys jne.). Muista seikoista liittyen tehtävän vastaanottamiseen ei saanut pisteitä. Samoin tehtävänannossa suljettiin pois AKA-kokeeseen kelpoiseksi katsottavan ammattitaidon arviointi. Tämän esiintuomisesta ei saanut pisteitä.

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Virheet, niiden sisältö ja seuraamukset uuden asunnon kaupassa?

Ohjeellinen mallivastausVirheen ajankohdan määrävyys (0,5 p.)

- ostajan ennakkotarkastus
- huoneiston hallinnanluovutus

Yleinen virhesäännös (2 p.)

- asunto ei vastaa sitä mistä sovittu (kirjallisesti ja/tai suullisesti sovittu)
- laatuvirhe
 - asunto ei täytä rakentamisen säännöksiä tai määräyksiä
 - asuntoa ei ole rakennettu hyvän rakentamistavan mukaisesti, ammattitaitoisesti ja huolellisesti
 - asunnon ominaisuuksista aiheutuu terveyshaittaa
 - rakennus- tms. materiaali ei ole tavanomaista hyvää laatua, koneita, laitteita puuttuu, väärän laatuista, kokoisia
 - asunto ei vastaa ostajan perusteltuja odotuksia
- tiedonantovirhe
 - myyjän edustaja, välittäjä (tiedonantovelvollisuus tiedossaan olevista seikoista)
 - harhaanjohtava, virheellinen tieto, jätetty ilmoittamatta esim. alueen kaavoitus, palvelut

Taloudellinen virhe (1 p.)

- virheet taloussuunnitelmassa,
- virheellinen tieto yhtiövastikkeen, asuntoa koskevan yhtiölainan suuruudessa

Oikeudellinen virhe (1 p)

- myyjä ei omista myynnin kohdetta (osaomistus) tai se on pantattu

Virheen seuraamukset (1,5 p)

- oikaisu, korjaaminen
- maksusta pidättäytyminen
- vakuuksien vapauttamisesta kieltäytyminen
- hinnan alennus
- kaupan purku
- vahingonkorvaus

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

Selvitä seuraavien käsitteiden sisältö IVS 2013:n mukaan

- a) Hinta (Price)
- b) Kustannus (Cost)
- c) Arvo (Value)
- d) Investointiarvo (Investment Value)
- e) Käypä arvo (Fair Value)
- f) Erikoisarvo (Special Value)

Jokaisesta kohdasta 1 piste.

Ohjeellinen mallivastaus

- a) Hinta on omaisuuserästä pyydetty, tarjottu tai maksettu (raha)määrä. Yksittäisen ostajan tai myyjän taloudellisten mahdollisuuksien, motivaation tai erityisien intressien takia hinta voi erota arvosta, johon muut voisivat päätyä omaisuuserän osalta.
- b) Kustannus on (raha)määrä, joka tarvitaan omaisuuserän hankkimista tai valmistamista varten. Kun omaisuuserä on hankittu tai valmistettu, sen kustannus on toteutunut fakta. Hinta liittyy kustannukseen, koska omaisuuserästä maksettu hinta on ostajan kannalta kustannus.
- c) Arvo ei ole fakta, vaan näkemys toisesta alla olevasta:
 - 1. todennäköisin hinta, joka maksetaan omaisuuserän luovutuksessa tai
 - 2. omaisuuserän omistamisesta saatava taloudellinen etu

Arvo luovutuksessa on oletettu hinta ja oletukset, joiden perusteella arvo arvioidaan, määräytyvät arvioinnin käyttötarkoituksen mukaan. Arvo omistajalle on arvio kertyvistä taloudellisista tuloksista, kun kohde on kyseisen omistajan omistuksessa.
- d) Investointiarvo on omaisuuserän arvo omistajalle tai mahdolliselle omistajalle liittyen yksittäiseen sijoitukseen tai toiminnallisiin tavoitteisiin.
- e) Käypä arvo on omaisuuserän tai sitoumuksen luovutuksessa asiantuntevien ja liiketoimeen halukkaiden, tunnistettujen osapuolten välillä toteutuva arvioitu hinta, joka kuvaa vastaavien osapuolten intressejä.
- f) Erikoisarvo on (raha)määrä, joka kuvaa omaisuuserän tiettyjä ominaisuuksia, joilla on arvoa vain erikoisostajalle.

OSIO II**Asuntoauktorisointi****Kysymys 4** (maksimi 8 p)

(Asuntoauktorisointikoe)

Sinulta on pyydetty arviolausuntoa rivitaloaluoneistosta perinnönjakoa varten.

Arvionpyytäjältä olet saanut seuraavat tiedot:

Arvioitava huoneisto sijaitsee pääkaupunkiseudulla toimipaikkasi naapurikaupungissa Kuusikko –nimisen yhtiön omistamassa rivitalossa. Huoneiston pinta-ala on 110 m² ja huoneistotyyppi 3h+k+rt+kph+askarteluhuone.

Yhtiön rivitalo on rakennettu 1970-luvulla kaupungilta vuokratulle tontille. Yhtiössä on kuusi huoneistoa. Rakennuksen tasakatto on 1990-luvulla muutettu harjakatoksi ja rakennettu kaikkiin huoneistoihin käyttöullakot.

Päätät ottaa tehtävän vastaan.

- a) Mitä arvoon vaikuttavia tietoja kohteesta tarvitset arviota varten?
Mistä tiedot on saatavissa?
- b) Mistä hankit huoneiston arvon määrittämistä varten vertailuhintoja?
- c) Mitkä ovat merkittävimmät arvon määrittämisen vaikeudet ja riskit?

Ohjeellinen mallivastaus

a) Hankittavat tiedot: (4 p)

1. Huoneistoa koskevat tiedot
 - sijainti talossa (katselmus)
 - pinta-ala, virallinen ja todellinen (isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys)
 - pohjaratkaisu, pohjapiirros (katselmus, isännöitsijä/rakennusvalvonta)
 - kunto, tehdyt remontit (katselmus, omistaja, isännöitsijä)
 - varuste ja laatutaso (katselmus)
 - piha (katselmus, yhtiöjärjestys)
 - hoitovastike ja muut asumiskulut (isännöitsijäntodistus, omistaja)
2. Talokohtaiset tiedot
 - yhtiön koko (isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys)
 - rakennusvuosi (isännöitsijäntodistus)
 - rakennuksen kunto, tehdyt ja tulevat remontit (isännöitsijäntodistus, kuntotarkastus, PTS, hallituksen kunnossapitotarveselvitys, energiatodistus, katselmus)
 - yhtiön tontti oma/vuokrattu, vuokra, vuokra-aika (isännöitsijäntodistus)
 - tontin käyttämätön rakennusoikeus (asemakaava, rakennusvalvonta)

- yhtiön taloudellinen tilanne (isännöitsijäntodistus, tilinpäätöstiedot)

3. Sijaintiedot

- etäisyys kaupungin keskusta, palveluista (katselmus, karttatarkastelu)
- sijainti kaupunkirakenteessa (katselmus, karttatarkastelu)
- alueen arvostus, status (paikallistuntemus)
- ympäristön asemakaava ja se sen mahdolliset muutossuunnitelmat (kaupunki)
- ympäristön laatu (katselmus, paikallistuntemus)

b) Vertailuhinnat: (2 p)

- hintaseurantapalvelu CGI Suomi Oyj / Logica (kattavin, maksullinen)
- ympäristökeskuksen asuntojen.hintatiedot.fi (suurimmat kaupungit)
- yhtiössä tehdyt kaupat (hyviä vertailukauppoja)
- tilastokeskuksen Asuntojen hinnat (lähinnä hintakehityksen seuranta)
- omat hintatiedostot
- hintapyynnöt alueella (suuntaa-antavia)

c) Haasteet (vaikeudet ja riskit): (2 p)

- hyvien vertailukauppojen riittämättömyys
- ”vieraan” kaupungin markkinat
- markkinatilanne, isojen asuntojen pitkät myyntiajat
- vuokratontti / vuokra-aika / vuokransuuruus
- rakennuksen todellinen kunto, tulevat suuret korjaukset
- käyttöullakon vaikutus hintaan

Kysymys 5 (maksimi 10 p)
(Asuntoauktorisointikoe)

Vanha asiakkaasi on pyytänyt sinulta arviota omistamansa lomakiinteistön arvosta verottajaa varten. Asiakkaasi on päättänyt myydä tai lahjoittaa kiinteistöön tyttärelleen.

Kohde sijaitsee Saimaan rannalla. Taajamaan on matkaa noin kolme kilometriä ja lähimpään kaupunkiin (50.000 asukasta) noin 25 kilometriä.

Lomakiinteistö koostuu kahdesta vierekkäisestä, rantaan rajoittuvasta tilasta (2.000 m² ja 1.500 m²). Molemmilla on rantaviivaa noin 35 metriä. Maasto tontilla on mäntyjä kasvavaa, rantaan viettävää rinnettä. Pohjoiseen aukeava ranta on kivikoinen, hiekkapohjainen ja melko loiva. Vastarannalle on matkaa noin kilometri.

Pinta-alaltaan suuremman tilalla on vuonna 1935 rakennettu, 1970-luvulla peruskorjattu hirsirunkoinen, lautavuorattu, harjakattoinen 1½-kerroksinen lomarakennus. Rakennuksessa on alakerrassa tupakeittiö, pukuhuone ja sauna, yhteensä noin 45 m² ja ullakkokerroksessa kaksi makuuhuonetta ja aulatila, yhteensä noin 25 m². Rakennus on kunnoltaan tyydyttävä. Sen uudisrakennuskustannuksina voidaan pitää noin 80.000 euroa.

Asiakkaasi kertoman mukaan lomapaikka on ollut melko vähällä käytöllä viimeisen kolmen vuoden ajan. Mökkiä on silloin tällöin vuokrattu tuttavien käyttöön kesällä ja hiihtolomilla. Vuokraa on peritty 200 - 500 euroa/viikko.

Kohteen alueelle on vuonna 2009 vahvistettu asemakaava. Kaavassa arvioitava kohde kuuluu rantaan rajoittuvaan AO-korttelialueeseen 333 muodostaen korttelin ohjeellisen tontin 2. Rakentamistehokkuus tässä korttelissa on $e=0.1$. Kaavan muissa, ei-rantaan rajoittuvissa AO-kortteleissa rakentamistehokkuus on $e=0.15$. Alueen kunnallistekniikka on valmistunut kesällä 2010 ja lähikortteleihin on jo rakennettu tai rakenteilla kymmenkunta omakotitaloa.

Hintatiedot :

Tiedossasi on, että kunta on myynyt asemakaava-alueen ei-rantaan rajoittuvista rakennuspaikoista (1.000 - 2.000 m²) noin puolet hintaan 12-15 euroa/m² (80-100 euroa/k-m²). Kaavan mukaiseen kortteliin 333 sijoittuvat tilat ovat kaikki yksityisessä omistuksessa eikä niistä ole tehty kauppoja viimeisen viiden vuoden aikana.

Kunnalla on tällä hetkellä tarjolla kaikkiaan noin 30 kaavoitettua ja kunnallistekniikaltaan toteuttamisvalmista asuinpientalon rakennuspaikkaa (1.000-2.000 m²). Keskimääräinen kunnan myymän asemakaava-alueen asuinpientalon rakennuspaikan hinta oli viime vuonna 10 euroa/m² (50 euroa/k-m²). Yksityisten välisiä asemakaava-alueella sijaitsevien asuinrakennuspaikkojen kauppoja kunnassa on tehty viime vuonna muutamia. Näissä kaupoissa keskimääräinen hinta on ollut 20 euroa/m² (100 euroa/k-m²) ja rakennuspaikan koko keskimäärin 1.500 m².

Kiinteistöjen kauppahintatilaston mukaan keskimääräinen ranta-asemakaava-alueella sijaitsevan, rantaan rajoittuvan, rakentamattoman lomarakennuspaikan (1.500 - 2.500 m²) keskimääräinen hinta kunnassa on vuosina 2012-2013 ollut noin 18 euroa/m² ja rakennetun lomarakennuspaikan (1.800 - 3.000 m²) noin 90.000 euroa. Haja-asutusalueella vastaavasti rantaan rajoittuvista rakentamattomista

lomarakennuspaikoista (3.000 - 5.700 m²) on maksettu keskimäärin 12 euroa/m² ja rakennetuista (4.000 - 5.000 m²) keskimäärin 100.000 €

Kohteen lähiympäristössä on viime vuosina tehty muutamia rantaan rajoittuvien lomarakennuspaikkojen kauppoja:

Rakentamattomat kohteet:

aika	pinta-ala	kaavatilanne	kauppahinta	muuta
8/2013	10.000 m ²	yleiskaava	44.000 €	
5/2013	5.200 m ²	yleiskaava	52.000 €	
5/2013	4.200 m ²	yleiskaava	60.000 €	
9/2013	9.300 m ²	yleiskaava	35.000 €	saarella
3/2013	2.100 m ²	ranta-as.kaava	41.000 €	
2/2012	1.990 m ²	ranta-as.kaava	35.000 €	

Rakennetut kohteet:

aika	pinta-ala	kaavatilanne	kauppahinta	rakennus	kunto
10/2013	4.150 m ²	yleiskaava	150.000 €	65 m ² , rv-85	hyvä
5/2013	3.040 m ²	yleiskaava	176.000 €	80 m ² , rv-05	hyvä
6/2013	2.400 m ²	ranta-as.kaava	56.000 €	30 m ² , rv-75	tyydyttävä
2/2013	5.800 m ²	yleiskaava	85.000 €	40 m ² , rv-63	tyydyttävä
8/2012	5.000 m ²	yleiskaava	98.000 €	44 m ² , rv-72	hyvä
5/2012	8.000 m ²	yleiskaava	70.000 €	64 m ² , rv-79	tyydyttävä
4/2012	2.100 m ²	ranta-as.kaava	56.000 €	40 m ² , rv-52	huono

Tehtävä:

- Kuvaa lyhyesti arviointitehtävän suorittamisen kulku.
- Miten määrität kohteen arvon annettujen lähtötietojen ja hankkimasi lisätiedon pohjalta. Arvioi lopuksi arviosi tarkkuutta.

Ohjeellinen mallivastaus

a) arviointitehtävän kulku (3 p)

- tehtävän määrittely
- kirjallinen toimeksianto
- tietojen keruu kohteesta, ympäristöstä, markkinoista
- katselmus
- vertailukauppojen hankinta
- arviointimenetelmän valinta
- tietojen analysointi, laskenta
- arvon määrittely
- kriittinen tarkastelu

- arviolausunnon laatiminen

b) arvon määrittäminen (7 p)

paras ja tuottavin käyttö / eri myyntivaihtoehtojen pohdinta

Arvo nykykäytössä rakennettuna lomakiinteistönä:

- iso tontti, tuulinen pohjoisranta, iso vesistö, hyvä makrosijainti, ”ahdistettu” mikrosijainti, tyydyttäväkuntoinen rakennus
- kauppahintaperusteinen arviointi: vertailukaupat
- summa-arvoperusteinen arviointi: maapohjan arvo, rakennuksen nykyhinta
- käyttämättömän rakennusoikeuden vaikutus

Arvo asemakaavan mukaisessa käytössä

- asemakaavan tulkinta, rakennusoikeus, mahdollisuus jakaa kahdeksi
- kauppahintaperusteinen arviointi: hintatiedot, vertailukaupat, tonttitehokkuuden vaikutus, rajoittuminen rantaan
- rakennuksen purkukustannus

Arvion tarkkuus - perustelut

OSIO II**Maa- ja metsätalousauktorisointi****Kysymys 4** (maksimi 8 p)

(Maa- ja metsätalousauktorisointi)

Sinulta tilataan arviolausunto harjualueella olevasta mahdollisesta sora-alueesta, jossa kasvaa tällä hetkellä 10-vuotias istutettu mäntytaimikko. Alueelle ei ole haettu maa-aineslupaa, mutta samalla harjulla on puolen kilometrin päässä kaksi toiminnassa olevaa soranottoaluetta. Alue sijaitsee noin sadan kilometrin etäisyydellä Helsingistä parin sadan metrin etäisyydellä paikallistiestä. Lähimpään asutukseen on matkaa kaksi kilometriä ja kaupunkiin 15 kilometriä.

Ennakoarvion mukaan alueelta olisi otettavissa ainakin 250.000 kuutiota soraa. Läheisellä soranottoalueilla maa-aines on hyvälaatuista murskauskelpoista soraa.

Erittele arvioinnissa huomioon otettavat seikat. Mistä ja minkälaisia arviointiin vaikuttavia lisätietoja hankit? Analysoi arvioinnin tarkkuutta.

Ohjeellinen mallivastausLähtötiedot (2 p)

- Rekisteritiedot, kiinteistörekisterikartta, pinta-ala, rasiitteet ym
- Kaavoitustilanne: Kaavoituskatsaus, maakuntakaava, mahdollinen yleiskaava
- Suojeluohjelmat

Tietolähteet: Kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, lainhuutodistus, Maanmittauslaitos, Kiinteistötietopalvelu (KTJ), Kunta, ELY-keskus

Maa-aineslupamahdollisuuden simulointi (2 p)

- Maa-aineslain edellytykset
- Kaunis maisemakuva
- Pohjavesiasiat
- Kaavoitustilanne
- Suojeluohjelmat
- Rasiitteet

Tietolähteet: Katselmus, kunta, ELY-keskus

Maa-aineksen määrä- ja laatu (1 p)

- Määrä lasketaan korkeuskäyrien perusteella kartasta, pohjaveden korkeus huomioiden
- Laatu määritetään näytteiden ja/tai naapurialueiden maa-aineksen perusteella

Arviointi (2 p)

- Sijainti, kuljetusmatkat, tiestö

- Markkina-analyysi, kysyntä, tarjonta, yksikköhinnat
- Puuston arvottomuus soranottotilanteessa
- Arviointimenetelmä,
 - o tuottoarvo: yksikköhinta, arvioitu ottoaika, korkokanta, diskonttaus, avauskustannukset, maisemointi, jäännösarvo, maa-ainesluvan hakuprosessin kesto
 - o Vertailumenetelmänä kauppa-arvo: vertailukaupat

Tietolähteet: kunta, sorayrittäjät, ELY-keskus, maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteri

Arvioinnin tarkkuus (1 p)

- Maa-ainesluvan saantimahdollisuus, luvanhakuprosessin kesto ja mahdolliset valitukset
- Maa-aineksen määrä ja laatu
- Menekki
- Yksikköhinta

Kysymys 5 (maksimi 10 p)
(Maa- ja metsätalousauktorisointi)

Laadi kiinteistön omistavan perikunnan molempien osakkaiden hakemuksesta arviolausunto Metsäpellon kiinteistöstä (XXX-YYY-2-10) yhteisomistuksen purkamista varten. Olet suorittanut alueella katselmuksen 28.4.2014.

Vuolion kunta on kasvava 12.000 asukkaan kunta maakuntakeskuksen naapurissa 120 km päässä pääkaupunkiseudusta.

Metsäpellon kiinteistö (XXX-YYY-2-10) on pieni vanha maatila rauhallisella paikalla yksityistien varressa haja-asutusalueella noin 10 km etäisyydellä maakuntakeskuksesta.

Kiinteistön kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 8,5 ha yhdessä palstassa. Yksityistien varressa on hehtaarin kokoinen vanha talouskeskus ja sen ympärillä yhdessä lohossa 6,5 hehtaaria avo-ojitettua vuokrattuna olevaa peltoa. Vuokrasopimus on voimassa vuoden 2014 loppuun. Peltojen takana on kapeana nauhana 1,0 ha hyväpuustoista metsää. Tilalla ei ole asuttu ainakaan kymmeneen vuoteen. Asuinrakennus ja talousrakennukset ovat muuten huonokuntoisia, vain vanha kiviavetta on ikäänsä nähden hyvässä kunnossa.

Kiinteistö on kaukana vahvistetuista asemakaavoista. Alueella on vireillä yleiskaavan laadinta. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2014. Kaavoittajan antaman lausunnon mukaan Metsäpellon kiinteistön pinta-ala ja kunnan rakennusjärjestys huomioiden saatetaan tilan talouskeskus kaavoittaa M-alueeksi, joka tarkoittanee, että talouskeskuksen reunaan voi ehkä saada toisen rakennuspaikan.

Lähtötietoja:**Kauppahintatiedot:**

Peltokauppoja tehtiin Vuolion kunnassa vuosina 2011-2013 5 kpl seuraavasti: Min 6.600 €/ha, maks 8400 €/ha, keskiarvo 7.700 €/ha ja mediaani 8.000 €/ha

Metsäkauppoja tehtiin maakunnassa vuonna 2013 73 kpl seuraavasti: Keskiarvo 5.500 €/ha ja mediaani 4.600 €/ha.

Haja-asutusalueen rakentamattomien rantaan rajoittumattomien rakennuspaikkojen kauppoja tehtiin Vuolion kunnassa 2011-2013 19 kpl seuraavasti: Min 8,87 €/m², maks 19,37 €/m², ka 8,87 €/m² ja med 10,00 €/m². Kokonaiskauppahintojen keskiarvo oli 29.000 € ja pinta-alojen keskiarvo 4.400 m².

Haja-asutusalueen rakennettujen rantaan rajoittumattomien rakennuspaikkojen kauppoja tehtiin Vuolion kunnassa 2011-2013 42 kpl seuraavasti: Min 27.500 €, maks 320.000 €, ka 145.000 € ja med 130.000 €

Metsämaapohja

Metsämaapohjan arvo on Tapion taulukoiden mukaan 440 €/ha.

Puusto

Metsänhoitoyhdistyksellä teetetyn arvion puustotiedot:

	k-m3	v. 2010	yksikköhinta €/m3		
			v.2011	v. 2012	v.2013
Kuusitukki	250	55,00	57,00	54,50	57,00
Kuusikuitu	120	20,00	19,00	18,00	18,00

Rakennukset

Rakennusten tekniset nykyarvot on laskettu VTT:n tiedotteen 1669: Rakennusten kustannusarviointiohje, 1995 perusteella seuraavasti:

Asuinrakennus

Rakennettu vuonna 1924, pinta-ala 130 brm², hirsirunko, katto vuotaa, ei sähköliittymää, kunto huono

Tekninen nykyarvo 3.100 €

Aittarakennus, jossa sauna ja maito huone

Rakennusvuosi ei tiedossa, pinta-ala 88 brm², puurunkoinen, huopakatto, maalattia paitsi saunassa betonilattia, kunto huono.

Tekninen nykyarvo 2.000 €

Kivinavetta

Rakennettu vuonna 1920, pinta-ala 163 brm², kiviperustus, peltikatto, kunto hyvä

Tekninen nykyarvo 27.700 €

Lato

Rakennettu 1950, pinta-ala 86 brm², puurunko, peltikatto, kunto huono

Tekninen nykyarvo 2.100 €

Ohjeellinen mallivastaus**Arviointiläusunnon rakenne (1,5 p)**

- mallin mukaisuus
- lähtötiedot, tietolähteet
- maastokatselmusmaininta

Arviointimenetelmät (1,5 p)

- kauppa-arvo, pellot, rakennuspaikka
- kustannusarvo, rakennukset
- summa-arvomenetelmä, metsä

Markkina-analyysi (1 p)

- Kysyntänäkymät, yleiset suhdannenäkymät, avo-ojitetullekin pelloille on kysyntää varsinkin, kun se on yhdessä lohossa. Talouskeskukselle sinänsä on kysyntää rakennuspaikkana, mutta huonokuntoinen päärakennus vähentää kiinnostusta. Lyhyt etäisyys maakuntakeskukseen lisää kysyntää. Sopiva kohde esimerkiksi hevosharrastajalle.

Peltojen arviointi (1 p)

- Avo-ojissa olevat pellot ovat keskimääräistä halvempia. Iso lohkokoko korottaa hintaa, samoin sijainti yksityistien varressa.

Metsän Arviointi (1 p)

- Käytettävät yksikköhinnat, käytetään vähän pitemmän ajan, usein kolmen vuoden keskihintaa.
- Kokonaisarvon korjaus, Kun puusto on vanhaa, ja järeää, kokonaisarvon korjaus on pieni, korkeintaan - 10%. Käytännössä Etelä-Suomessa kokonaisarvon korjaus on pienempi kuin muualla.
- Metsäalueiden vertailukauppoja ei voi käyttää, koska niiden puustomääristä ei ole tietoa ja usein vertailukaupoissa puustoa on vähän.

Rakennusten arviointi (1 p)

- Rakennusten käypä arvo (omaisuusosa-arvo) on tässä tapauksessa alempi kuin tekninen nykyarvo. Päärakennuksen arvo voi olla 0 € tai jopa negatiivinen
- Hyväkuntoisella vanhalla kivinavetalla on arvoa myös varastorakennuksena, kun se sijaitsee kohtuullisen lähellä maakuntakeskusta.

Rakennuspaikan arviointi (1 p)

- Rakennuspaikan arviointi rakentamattomien vertailukauppojen perusteella, Toisaalta syrjäinen sijainti alentaa arvoa, mutta kohtuullinen etäisyys maakuntakeskukseen korottaa arvoa. Purkukuntoinen päärakennus alentaa rakennuspaikan arvoa. Todennäköisyys toiseenkin rakennuspaikkaan on aika suuri. Voi arvioida yhtenä puolen hehtaarin rakennuspaikkana ja lisäksi toisen rakennuspaikan arvosta vain puolet epävarmuustekijöistä johtuen.

Summa-arvo (1 p)

- yhteenveto eri osa-alueista
- kokonaisarvon korjaukset
- mahdollisuus myydä kokonaisuudessaan tai osina rakennuspaikka/paikat erikseen

Arvioinnin tarkkuus (1 p)

- pellon ja metsän osalta arvioinnin tarkkuus on hyvä
- talouskeskuksen arvioinnissa epävarmuus toisesta rakennuspaikasta alentaa arvioinnin tarkkuutta.
- vanhanaikaisten huonokuntoisten rakennusten arviointi on epätarkkaa

OSIO II**Yleisauktorisointi/KHK-koe****Kysymys 4** (maksimi 8 p)

(Yleisauktorisointi/KHK)

Sinulta on pyydetty arviolausuntoa rivitaloaluoneistosta perinnönjakoa varten.

Arvionpyytäjältä olet saanut seuraavat tiedot:

Arvioitava huoneisto sijaitsee pääkaupunkiseudulla toimipaikkasi naapurikaupungissa Kuusikko –nimisen yhtiön omistamassa rivitalossa. Huoneiston pinta-ala on 110 m² ja huoneistotyyppi 3h+k+rt+kph+askarteluhuone.

Yhtiön rivitalo on rakennettu 1970-luvulla kaupungilta vuokratulle tontille. Yhtiössä on kuusi huoneistoa. Rakennuksen tasakatto on 1990-luvulla muutettu harjakatoksi ja rakennettu kaikkiin huoneistoihin käyttöullakot.

Päätät ottaa tehtävän vastaan.

- d) Mitä arvoon vaikuttavia tietoja kohteesta tarvitset arviota varten?
Mistä tiedot on saatavissa?
- e) Mistä hankit huoneiston arvon määrittämistä varten vertailuhintoja?
- f) Mitkä ovat merkittävimmät arvon määrittämisen vaikeudet ja riskit?

Ohjeellinen mallivastaus

d) Hankittavat tiedot: (4 p)

1. Huoneistoa koskevat tiedot
 - sijainti talossa (katselmus)
 - pinta-ala, virallinen ja todellinen (isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys)
 - pohjaratkaisu, pohjapiirros (katselmus, isännöitsijä/rakennusvalvonta)
 - kunto, tehdyt remontit (katselmus, omistaja, isännöitsijä)
 - varuste ja laatutaso (katselmus)
 - piha (katselmus, yhtiöjärjestys)
 - hoitovastike ja muut asumiskulut (isännöitsijäntodistus, omistaja)
2. Talokohtaiset tiedot
 - yhtiön koko (isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys)
 - rakennusvuosi (isännöitsijäntodistus)
 - rakennuksen kunto, tehdyt ja tulevat remontit (isännöitsijäntodistus, kuntotarkastus, PTS, hallituksen kunnossapitotarveselvitys, energiatodistus, katselmus)
 - yhtiön tontti oma/vuokrattu, vuokra, vuokra-aika (isännöitsijäntodistus)
 - tontin käyttämätön rakennusoikeus (asemakaava, rakennusvalvonta)

- yhtiön taloudellinen tilanne (isännöitsijäntodistus, tilinpäätöstiedot)

3. Sijaintiedot

- etäisyys kaupungin keskusta, palveluista (katselmus, karttatarkastelu)
- sijainti kaupunkirakenteessa (katselmus, karttatarkastelu)
- alueen arvostus, status (paikallistuntemus)
- ympäristön asemakaava ja se sen mahdolliset muutossuunnitelmat (kaupunki)
- ympäristön laatu (katselmus, paikallistuntemus)

e) Vertailuhinnat: (2 p)

- hintaseurantapalvelu CGI Suomi Oyj / Logica (kattavin, maksullinen)
- ympäristökeskuksen asuntojen.hintatiedot.fi (suurimmat kaupungit)
- yhtiössä tehdyt kaupat (hyviä vertailukauppoja)
- tilastokeskuksen Asuntojen hinnat (lähinnä hintakehityksen seuranta)
- omat hintatiedostot
- hintapyynnöt alueella (suuntaa-antavia)

f) Haasteet (vaikeudet ja riskit): (2 p)

- hyvien vertailukauppojen riittämättömyys
- ”vieraan” kaupungin markkinat
- markkinatilanne, isojen asuntojen pitkät myyntiajat
- vuokratontti / vuokra-aika / vuokransuuruus
- rakennuksen todellinen kunto, tulevat suuret korjaukset
- käyttöullakon vaikutus hintaan

Kysymys 5 (maksimi 10 p)
(Yleisauktorisointi/KHK)

Laadi kiinteistön omistavan perikunnan molempien osakkaiden hakemuksesta arviolausunto Metsäpellon kiinteistöstä (XXX-YYY-2-10) yhteisomistuksen purkamista varten. Olet suorittanut alueella katselmuksen 28.4.2014.

Vuolion kunta on kasvava 12.000 asukkaan kunta maakuntakeskuksen naapurissa 120 km päässä pääkaupunkiseudusta.

Metsäpellon kiinteistö (XXX-YYY-2-10) on pieni vanha maatila rauhallisella paikalla yksityistien varressa haja-asutusalueella noin 10 km etäisyydellä maakuntakeskuksesta.

Kiinteistön kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 8,5 ha yhdessä palstassa. Yksityistien varressa on hehtaarin kokoinen vanha talouskeskus ja sen ympärillä yhdessä lohossa 6,5 hehtaaria avo-ojitettua vuokrattuna olevaa peltoa. Vuokrasopimus on voimassa vuoden 2014 loppuun. Peltojen takana on kapeana nauhana 1,0 ha hyväpuustoista metsää. Tilalla ei ole asuttu ainakaan kymmeneen vuoteen. Asuinrakennus ja talousrakennukset ovat muuten huonokuntoisia, vain vanha kiviavetta on ikäänsä nähden hyvässä kunnossa.

Kiinteistö on kaukana vahvistetuista asemakaavoista. Alueella on vireillä yleiskaavan laadinta. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2014. Kaavoittajan antaman lausunnon mukaan Metsäpellon kiinteistön pinta-ala ja kunnan rakennusjärjestys huomioiden saatetaan tilan talouskeskus kaavoittaa M-alueeksi, joka tarkoittanee, että talouskeskuksen reunaan voi ehkä saada toisen rakennuspaikan.

Lähtötietoja:**Kauppahintatiedot:**

Peltokauppoja tehtiin Vuolion kunnassa vuosina 2011-2013 5 kpl seuraavasti: Min 6.600 €/ha, maks 8400 €/ha, keskiarvo 7.700 €/ha ja mediaani 8.000 €/ha

Metsäkauppoja tehtiin maakunnassa vuonna 2013 73 kpl seuraavasti: Keskiarvo 5.500 €/ha ja mediaani 4.600 €/ha.

Haja-asutusalueen rakentamattomien rantaan rajoittumattomien rakennuspaikkojen kauppoja tehtiin Vuolion kunnassa 2011-2013 19 kpl seuraavasti: Min 8,87 €/m², maks 19,37 €/m², ka 8,87 €/m² ja med 10,00 €/m². Kokonaiskauppahintojen keskiarvo oli 29.000 € ja pinta-alojen keskiarvo 4.400 m².

Haja-asutusalueen rakennettujen rantaan rajoittumattomien rakennuspaikkojen kauppoja tehtiin Vuolion kunnassa 2011-2013 42 kpl seuraavasti: Min 27.500 €, maks 320.000 €, ka 145.000 € ja med 130.000 €

Metsämaapohja

Metsämaapohjan arvo on Tapion taulukoiden mukaan 440 €/ha.

Puusto

Metsänhoitoyhdistyksellä teetetyn arvion puustotiedot:

	k-m3	v. 2010	yksikköhinta €/m3		
			v.2011	v. 2012	v.2013
Kuusitukki	250	55,00	57,00	54,50	57,00
Kuusikuitu	120	20,00	19,00	18,00	18,00

Rakennukset

Rakennusten tekniset nykyarvot on laskettu VTT:n tiedotteen 1669: Rakennusten kustannusarviointiohje, 1995 perusteella seuraavasti:

Asuinrakennus

Rakennettu vuonna 1924, pinta-ala 130 brm², hirsirunko, katto vuotaa, ei sähköliittymää, kunto huono

Tekninen nykyarvo 3.100 €

Aittarakennus, jossa sauna ja maituhuone

Rakennusvuosi ei tiedossa, pinta-ala 88 brm², puurunkoinen, huopakatto, maalattia paitsi saunassa betonilattia, kunto huono.

Tekninen nykyarvo 2.000 €

Kivinavetta

Rakennettu vuonna 1920, pinta-ala 163 brm², kiviperustus, peltikatto, kunto hyvä

Tekninen nykyarvo 27.700 €

Lato

Rakennettu 1950, pinta-ala 86 brm², puurunko, peltikatto, kunto huono

Tekninen nykyarvo 2.100 €

Ohjeellinen mallivastaus**Arviointilausunnon rakenne (1,5 p)**

- mallin mukaisuus
- lähtötiedot, tietolähteet
- maastokatselmusmaininta

Arviointimenetelmät (1,5 p)

- kauppaa-arvo, pellot, rakennuspaikka
- kustannusarvo, rakennukset
- summa-arvomenetelmä, metsä

Markkina-analyysi (1 p)

- Kysyntänäkymät, yleiset suhdannenäkymät, avo-ojitetullekin pelloille on kysyntää varsinkin, kun se on yhdessä lohossa. Talouskeskukselle sinänsä on kysyntää rakennuspaikkana, mutta huonokuntoinen päärakennus vähentää kiinnostusta. Lyhyt etäisyys maakuntakeskukseen lisää kysyntää. Sopiva kohde esimerkiksi hevosharrastajalle.

Peltojen arviointi (1 p)

- Avo-ojissa olevat pellot ovat keskimääräistä halvempia. Iso lohkokoko korottaa hintaa, samoin sijainti yksityistien varressa.

Metsän Arviointi (1 p)

- Käytettävät yksikköhinnat, käytetään vähän pitemmän ajan, usein kolmen vuoden keskihintaa.
- Kokonaisarvon korjaus, Kun puusto on vanhaa, ja järeää, kokonaisarvon korjaus on pieni, korkeintaan - 10%. Käytännössä Etelä-Suomessa kokonaisarvon korjaus on pienempi kuin muualla.
- Metsäalueiden vertailukauppoja ei voi käyttää, koska niiden puustomääristä ei ole tietoa ja usein vertailukaupoissa puustoa on vähän.

Rakennusten arviointi (1 p)

- Rakennusten käypä arvo (omaisuusosaa-arvo) on tässä tapauksessa alempi kuin tekninen nykyarvo. Päärakennuksen arvo voi olla 0 € tai jopa negatiivinen
- Hyväkuntoisella vanhalla kivinavetalla on arvoa myös varistorakennuksena, kun se sijaitsee kohtuullisen lähellä maakuntakeskusta.

Rakennuspaikan arviointi (1 p)

- Rakennuspaikan arviointi rakentamattomien vertailukauppojen perusteella, Toisaalta syrjäinen sijainti alentaa arvoa, mutta kohtuullinen etäisyys maakuntakeskukseen korottaa arvoa. Purkukuntoinen päärakennus alentaa rakennuspaikan arvoa. Todennäköisyys toiseenkin rakennuspaikkaan on aika suuri. Voi arvioida yhtenä puolen hehtaarin rakennuspaikkana ja lisäksi toisen rakennuspaikan arvosta vain puolet epävarmuustekijöistä johtuen.

Summa-arvo (1 p)

- yhteenveto eri osa-alueista
- kokonaisarvon korjaukset
- mahdollisuus myydä kokonaisuudessaan tai osina rakennuspaikka/paikat erikseen

Arvioinnin tarkkuus (1 p)

- pellon ja metsän osalta arvioinnin tarkkuus on hyvä
- talouskeskuksen arvioinnissa epävarmuus toisesta rakennuspaikasta alentaa arvioinnin tarkkuutta.
- vanhanaikaisten huonokuntoisten rakennusten arviointi on epätarkkaa