

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

- a) Milloin arvioijan tulee hyvän kiinteistöarviointitavan mukaisesti luopua arviointitehtävästä sen vastaanottamisen jälkeen? (1,25 p)
- b) Miten, kenen toimesta ja millä edellytyksillä kiinteistönarviointiyhteisö voidaan rekisteröidä? (lautakunnan säännöt, 18 §) (1,75 p)

---

**Mallivastaus:**

a) Hänen tulee luopua tehtävästä, jos toimeksiantaja tahtoo arvioijan menettelevän vastoin lakia (0,25) tai hyvää arviointitapaa (0,25) eikä huomautuksesta huolimatta luovu vaatimuksestaan (0,25) tai toimii vilpillisesti ja antaa tietoja, jotka arvioijan tietämän mukaan ovat vääriä (0,25) ja kieltäytyy niitä oikaisemasta.(0,25)

Tehtävänasettelun mukaisesti vastauksessa tuli esittää sellaisia seikkoja, jotka tyypillisesti ilmenevät toimeksiannon vastaanottamisen jälkeen.

b) Kiinteistönarviointilautakunta (0,25) voi hakemuksesta (0,25) rekisteröidä sellaisen osakeyhtiön, kommandiittiyhtiön tai avoimen yhtiön, jonka toimialaan kuuluu harjoittaa kiinteistönarviointia yksinomaisena, pääasiallisena tai muuna liiketoimintanaan (0,25) ja jonka palveluksessa on vähintään kaksi Keskuskauppakamarin hyväksymää kiinteistönarvioitsijaa. (0,25)

Kiinteistönarviointiyhteisöksi hakeutuvan tulee sitoutua noudattamaan hyvää kiinteistönarviointitapaa sekä lautakunnan sääntöjä sekä lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä. (0,25) Kiinteistönarviointiyhteisöksi hakeutuva yhteisö ei saa olla konkurssissa eikä yrityssaneerauksessa. (0,25) Yhteisön toimitusjohtaja, vastuunalaiset yhtiömiehet eivätkä yhteisössä toimivat Keskuskauppakamarin hyväksymät kiinteistönarvioitsijat saa olla liiketoimintakiellossa (0,25).

**Kysymys 2** (maksimi 6 p)

Kerro millainen on Suomen kaavajärjestelmä, mikä on järjestelmän keskeinen ajatus ja kaavojen hierarkia. Vastaukselta edellytetään muutakin kuin pelkkää luettelointia!

---

**Mallivastaus**

Kaavat ovat maankäyttösuunnitelmia.

Keskeinen ajatus on, että maankäytön suunnittelu tarkentuu asteittain (kaavahierarkia).

Kaavat eivät muuta oikeussuhteita, eivätkä pakota muuttamaan vallitsevaa maankäyttöä.

Kaavojen keskeisiä oikeusvaikutuksia ovat rakentamis- ja toimenpiderajoitukset (mm. määräaikaiset rakennuskiellot), joilla voidaan estää kaavan vastaiset maankäytön muutokset. (yht 1,75 p)

**Maakuntakaava**

Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella.

Kaavan hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä toimielin. (yht. 1,25 p)

**Yleiskaava**

Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa.

Laatii kunta.

Voidaan laatia vaiheittain, osalle kunnan aluetta tai useampi kunta yhteisen yleiskaavan.

Yleiskaavaa laadittaessa tai muuttamisen yhteydessä kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen, voimassa enintään viisi vuotta. (yht. 1,25 p)

**Asemakaava**

Kukin kunta laatii.

Asemakaava laaditaan kunnan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten.

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kun kaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon, voimassa enintään kaksi vuotta kerrallaan (max 8 vuotta).

Asemakaavan oikeusvaikutukset, rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavan määräyksiä. Asemakaavan ajanmukaisuutta tulee seurata ja tarvittaessa uudistaa kaavaa. Ranta-asemakaava, loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella (myös maanomistaja voi laatia/tehdä ehdotuksen), valtuusto vahvistaa. (yht. 1,75 p)

**Kysymys 3** (maksimi 6 p)

Selvitä seuraavien käsitteiden sisältö Kansainvälisten arviointistandardien 2013 mukaan. Kustakin kohdasta maksimipisteet 2 p.

1. Markkinat
2. Markkinoiden aktiivisuus
3. Markkinaosapuolet

---

**Mallivastaus:**

IVS käännös ss. 13 - 15

**1. Markkinat**

(10.) Markkinat ovat ympäristö, jossa ostajat ja myyjät käyvät kauppaa tavaroista ja palveluista hintamekanismin välityksellä. Markkinoiden käsite edellyttää, että ostajat ja myyjät voivat käydä kauppaa tavaroista tai palveluista ilman tarpeettomia rajoituksia toiminnalle. Kukin osapuoli reagoi tarjonta-kysyntätilanteeseen ja muihin hintaa määrittäviin tekijöihin kuten myös omaan ymmärrykseensä tavaroiden tai palvelujen suhteellisesta hyödyllisyydestä ja yksilöllisistä tarpeista ja toiveista. **1 piste**

(11.) Todennäköisimmän hinnan, joka hyödykkeestä maksettaisiin, arvioimiseksi on ehdottoman tärkeää niiden ymmärtää markkinoiden laajuus, joilla hyödykkeestä käytäisiin kauppaa. Tämä johtuu siitä, että hinta, joka voidaan saada, riippuu ostajien ja myyjien määrästä kyseisillä markkinoilla arvopäivänä. Ostajilla ja myyjillä tulee olla pääsy ko. markkinoille, jotta heillä olisi vaikutusta hintaan. Markkinat voidaan määritellä erilaisten kriteerien perusteella. Niihin kuuluvat:

- (a) kaupankäynnin kohteena olevat tavarat ja palvelut, esim. moottoriajoneuvojen markkinat eroavat kultamarkkinoista,
- (b) laajuus tai jakelurajoitteet, esim. tavarantekijällä ei ole jakelu- tai markkinointiverkostoa myydäkseen loppukäyttäjille ja loppukäyttäjät eivät kysy tavaraa niin paljon kuin tavarantekijä tuottaa,
- (c) maantiede, esim. vastaavien tuotteiden tai palveluiden markkinat voivat olla paikalliset, seudulliset, kansalliset tai kansainväliset.

(12.) Vaikka markkinat voivat millä tahansa hetkellä olla omavaraiset ja vain vähäisesti riippuvaiset muiden markkinoiden toiminnoista, niin pidemmällä aikavälillä markkinat kuitenkin vaikuttavat toisiinsa. Esimerkiksi minä tahansa päivänä hyödykkeen hinta yhdessä osavaltiossa voi olla korkeampi kuin identtisestä tuotteesta voidaan saada toisessa. Jos mahdolliset valtiovallan kaupankäyntirajoituksista tai veropolitiikasta johtuvat vääristymät jätetään ottamatta huomioon, tuottajat lisäävät ajan kuluessa hyödykkeen tarjontaa osavaltiossa, jossa siitä voidaan saada korkeampi hinta, ja vähentävät tarjontaa osavaltiossa, jossa hinta on alempi, saaden siten hinnat lähentymään toisiaan.

(13.) Ellei asiayhteydestä selvästi ilmene toisin, IVS:ssä tarkoitetaan markkinoilla markkinoita, joilla arvioitavaa hyödykettä tai vastuuta normaalisti vaihdetaan arvopäivänä ja joille useimmilla markkinaosapuolilla, mukaan lukien nykyinen omistaja, on yleensä pääsy.

(14.) Monenlaisten epätäydellisyyksien vuoksi markkinat toimivat vain harvoin tasaisesti täydellisessä tarjonta-kysyntätasapainossa. Yleisiin markkinoiden epätäydellisyyksiin kuuluvat tarjontahäiriöt, nopeat kysynnän nousut tai laskut sekä markkinaosapuolten informaatioepäsymmetrisyys. Koska markkinaosapuolet reagoivat näihin epätäydellisyyksiin, markkinat todennäköisesti korjaavat jatkuvasti jotain epätasapainon aiheuttanutta muutosta. Arvioinnin, jonka tavoitteena on arvioida todennäköisin hinta markkinoilla, on kuvastettava relevantteja markkinoita arvopäivänä eikä oletettuun tasapainon palautumiseen korjattua tai tasoitettua hintaa.

**1 piste kun vähintään kaksi edellisistä on selostettu**

## **2. Markkinoiden aktiivisuus**

(15.) Aktiivisuuden taso vaihtelee kaikilla markkinoilla. Vaikka markkinoiden aktiivisuuden normaalitaso pidemmällä ajanjaksolla voi olla mahdollista määrittää, useimmilla markkinoilla on ajanjaksoja, jolloin aktiviteetti on huomattavasti korkeampi tai alempi kuin tuo normi. Aktiviteettitasot voidaan ilmaista vain suhteellisin termein, esim. markkinat ovat enemmän tai vähemmän aktiiviset kuin edellisenä päivänä. Ei ole olemassa selvästi määritettyä rajaa aktiivisille tai epäaktiivisille markkinoille.

(16.) Kun kysyntä on korkea suhteessa tarjontaan, odotetaan hintojen nousevan, mikä houkuttaa lisää tarjoajia markkinoille, ja sen vuoksi aktiviteetti kasvaa. Tilanne on päinvastainen, kun kysyntä on alhainen, ja hinnat laskevat. Aktiviteetin eri tasot voivat kuitenkin olla enemmän reaktioita hinnan muutoksiin, kuin aiheuttaa niitä. Transaktioita voi tapahtua ja tapahtuakin markkinoilla, jotka ovat vähemmän aktiivisia kuin normaalisti, ja yhtä merkityksellisesti tulevilla ostajilla on todennäköisesti mielessään hinta, jolla he ovat valmiita tulemaan markkinoille.

(17.) Hintatieto epäaktiivisilta markkinoilta voi kuitenkin olla näyttö markkina-arvosta. Laskevien hintojen ajanjaksolla aktiviteettitasot sekä laskevat että "pakotetuiksi" kutsuttujen myyntien määrä kasvaa (ks. kohdat 52 ja 54 jäljempänä). Laskevilla markkinoilla on kuitenkin myyjiä, jotka eivät toimi pakonalaisina, ja tuollaisten myyjien tekemien kauppojen hintojen hylkääminen näyttönä tarkoittaisi markkinarealiteettien sivuuttamista.

**2 pistettä, kun vähintään kaksi edellisistä on selostettu**

## **3. Markkinaosapuolet**

(18.) IVS:ssä markkinaosapuolilla tarkoitetaan kaikkia yksilöitä, yrityksiä ja muita yksiköitä, jotka osallistuvat varsinaisiin liiketoimiin tai pohtivat liiketoimien tekemistä tietyn tyyppisistä hyödykkeistä. Halukkuus tehdä kauppaa ja kaikki muut markkinaosapuoliin liittyvät käsitykset ovat tyyppillisiä ko. markkinoilla arvopäivänä aktiivisille ostajille ja myyjille sekä mahdollisille ostajille ja myyjille, eivätkä millekään tietylle yksilölle tai yksikölle.

**1 piste**

19. Suoritettaessa markkinaperusteista arviointia eivät nykyiseen omistajaan ja tiettyyn potentiaaliseen ostajaan liittyvät erityisasiat ole relevantteja, koska sekä halukas myyjä että ostaja ovat hypoteettisia yksilöitä tai yksiköitä, joihin liittyvät tyyppilliset markkinaosapuolten ominaisuudet. Näitä ominaisuuksia käsitellään kohdassa markkina-arvon käsitteellinen viitekehys (ks. kohdat 30(d) ja 30 (e)). Käsitteellinen viitekehys edellyttää myös, että kaikki erikoisarvon

elementit sekä muut arvoelementit, jotka eivät ole yleisesti markkinaosapuolten saatavilla, jätetään huomiotta (ks. kohdat 30(a) ja 30(f)).

**1 piste**

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

Sinulta on tilattu arviolausunto kerrostalohuoneiston käyvästä arvosta lahjaverotusta varten. Tilaaja on antanut seuraavat lähtötiedot:

Huoneisto on 2h+k+kph+vh+p ja sen pinta-ala on 60 m<sup>2</sup>. Talo on rakennettu vuonna 1971 ja omistajan mukaan asunto on hyvässä kunnossa ja siinä on mm uusittu kylpyhuone 1990-luvulla. Yhtiössä on suoritettu omistajan mukaan putkiremontti 1990-luvun lopulla.

Tehtävä:

A) Erittele arvioinnissa huomioitavat seikat. Mitä tietoja ja mistä tulee tarkistaa ja hankkia?

B) Mitkä ovat merkittävimmät kohteen arvoon vaikuttavat seikat?

---

**Alustava mallivastaus:**

A)

1. Huoneistokohtaiset seikat

- pinta-ala (isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys)
- sijainti talossa (katselmus)
- huoneiston pohjaratkaisu, sen käytettävyys (pohjakuva, katselmus)
- kylpyhuoneen uusinta, onko dokumentoitu ? (isännöitsijä, katselmus)

2. Yhtiötä koskevat

- putkiremontin laajuus ja tekotapa (isännöitsijäntodistus, korjaustarveselvitys, hallituksen puheenjohtajan haastattelu)
- taloudellinen asema (vastiketaso, tase, kassan riittävyys, tilinpäätös liitetietoineen)
- tulevat remontit/peruskorjausvelka (isännöitsijä, hall.pj, korjaustarveselv, katselmus)

3. Sijaintitiedot

- palvelut (kartat, katselmus, paikallistuntemus)
- liikenneyhteydet (kunnan nettisivut)
- muutokset lähiympäristössä (kaavahankkeet, kunta)
- haitat ja edut (katselmus, paikallistuntemus)

B

1. Sijaintitekijät

- alueen yleinen arvostus

- alueen vetovoimatekijät
- alueeseen liittyvät negatiiviset tekijät tai odotukset

2. Huoneistokohtaiset tekijät

- huoneiston kunto ja sen vaatima korjaustarve
- sijainti talossa, krs, hissi, parveke, näkymät

3. Yhtiötekijät

- yhtiön korjausvelkatilanne
- yhtiön taloudellinen asema
- yhtiön hallinnollinen kunto



**Kysymys 5** (maksimi 10 p)

Tehtävänäsi on **laatia arviokirja** kansainvälisten arviointistandardien ja hyvän kiinteistöarviointitavan mukaisesti seuraavien annettujen ja hankkimiesi tietojen perusteella.

Arvion tilaajana on juuri äitinsä menettänyt nuori tyttö, joka on perinyt äidiltään 50 ha:n suuruisen tilan, jonka äiti oli perinyt muutama vuosi aiemmin isältään. Tila sijaitsee Päijänteen saarella ilman tieyhteyttä. Tilalla on vanha maatilan talouskeskus, joka on päässyt jo melko pahoin ränsistymään käytön puutteessa. Tyttö on kuullut puhuttavan jostakin lomakeskushankkeesta, mutta ei tiedä siitä sen enempää.

Tapaat tytön ja hän tuo mukanaan 6 kpl maanvuokrasopimuksiksi osoittautuvia sopimuksia, joiden mukaan vuokramies voi hallitsemalleen vuokramaalle rakentaa oman loma-asunnon. Vuokrat ovat kaikissa sopimuksissa samat, 840 € vuodessa ja vuokra-aika on kaikissa 25 vuotta. Sopimukset on laadittu ja allekirjoitettu kesällä 2001.

Kyseessä olevan kunnan nettisivuilta löydät tiedon siitä, että alueella on voimassa ranta-alueiden osayleiskaava. Sen mukaan osasta tilaa on muodostettu yksi yhteisranta- ja matkailupalveluiden alue ja sen lisäksi osa tilasta on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi. Kaavaan on lisäksi merkitty olemassa olevat maatilan talouskeskus ja kaksi erillistä rantasaunan paikkaa. Loma- ja matkailupalveluiden alueelle on merkitty rakennusoikeutta kuuden olemassa olevan loma-asunnon lisäksi yhteensä 1300 krs<sup>m</sup>2 sen laajentamista varten. Osayleiskaavassa on erikseen kielletty siinä osoitettujen rakennuspaikkojen muodostaminen itsenäisiksi kiinteistöiksi esim. lohkomalla.

Soitat kunnan rakennustarkastajalle ja siinä selviää, että osayleiskaavassa mainittu määräys asemakaavoituksesta on toteutettu laatimalla loma- ja matkailupalveluiden alueelle ranta-asemakaava. Siihen on merkitty rakennuspaikat hyvin tarkasti ja laajentamista varten osayleiskaavassa merkitty rakennusoikeus on jaettu seuraaviin rakennuspaikkoihin:

10 kpl	90 m <sup>2</sup>
4 kpl	70 m <sup>2</sup>
2 kpl	60 m <sup>2</sup>

Rakennuspaikat on merkitty kauemmaksi rannasta mäen päälle kahteen tiiviiseen ryppääseen. Olemassa olevat vuokramiesten hallitsemat rakennuspaikat sijaitsevat rivissä lähes rannassa. Lisäksi kaavaan on merkitty kaksi venevalkama-alueita.

Katselmukseen saat venekyydin ystävälliseltä vuokramieheltä, joka myös kertoo lisää kohteesta ja sen historiasta sekä tytön isoisän suunnitelmista. Hän esittelee mielellään myös oman mökkinsä ja tarjoaa eväskahvit. Vuokramiesten mökit ja niiden pihapiirit, laiturit jne. vaikuttavat korkeatasoisilta ja omarantaisilta.

Laatiessasi arviokirjaa näiden tietojen perusteella ota huomioon erityisesti seuraavat seikat:

- A Mikä on kohteen paras ja tuottavin käyttö?
- B Miten sen mukainen arvo määritetään, millä menetelmällä?

Täysien pisteiden vastaukselta edellytetään, että yllä esitettyjä kohtia A ja B on pohdittu ja perusteltu arviokirjassa riittävällä tavalla.

---

## Mallivastaus

Vastauksessa oleellista oli se, löysivätkö kokelaat oikean suunnan arvon määrittämisen perusteista.

Myyntimahdollisuuksien pohdinta

- nykytilanteessa rakennuspaikkoja ei voi myydä (osayleiskaavamääräys)
- myynti mahdollista hallinnanjakosopimuksen perusteella
- laadittava sopimus ja rekisteröitävä se kiinteistötietorekisteriin
- vuokratonttien myyminen mahdollista ja todennäköistäkin vuokramiehille
- rakentamattomien rakennuspaikkojen myynti markkinoilla, edellyttää venelaiturin rakentamista valmiiksi
- myynti kokonaisuutena
- rajoitettu ostajasegmentti (investori?)
- maanvuokrauksen jatkaminen
- huono tuottoarvo

B

- Omarantaiset vuokramiesten hallitsemat tontit voi rinnastaa vastaaviin kiinteistöihin, vertailukaupat riittävän laajalta alueelta ja vain saarista, kauppa-arvomenetelmä
- Ilman omaa rantaa olevat rakennuspaikat reilusti halvempia kuin omarantaiset ja niiden käyttö edellyttää yhteisen venelaiturin olemassaoloa, vertailukaupat mantereelta – saarivaikutus, kauppa-arvomenetelmä
- Myös kahdesta erillisestä saunan rakennuspaikasta voi muodostaa myytävän rakennuspaikan hallinnanjakosopimuksella, vertailukaupat, kauppa-arvomenetelmä
- Talouskeskus voi toimia myös loma-asuntona, oma ranta, vertailukaupat mökeistä, ei maatiloista, miinustettava huono kunto ja saariolosuhde, kauppa-arvomenetelmä
- Maa- ja metsätalousmaa arvioitava erikseen, puuston määrä ja arvo, peltojen tukikelpoisuus, vuokrausmahdollisuudet saarella huonot, vertailukaupat, miinustettava saarisijainti, kauppa-arvomenetelmä

**Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointikoe****OSIO I****Kysymys 1** (maksimi 3 p)

- c) Milloin arvioijan tulee hyvän kiinteistöarviointitavan mukaisesti luopua arviointitehtävästä sen vastaanottamisen jälkeen? (1,25 p)
- d) Miten, kenen toimesta ja millä edellytyksillä kiinteistönarviointiyhteisö voidaan rekisteröidä? (lautakunnan säännöt, 18 §) (1,75 p)

---

**Mallivastaus:**

a) Hänen tulee luopua tehtävästä, jos toimeksiantaja tahtoo arvioijan menettelevän vastoin lakia (0,25) tai hyvää arviointitapaa (0,25) eikä huomautuksesta huolimatta luovu vaatimuksestaan (0,25) tai toimii vilpillisesti ja antaa tietoja, jotka arvioijan tietämän mukaan ovat vääriä (0,25) ja kieltäytyy niitä oikaisemasta.(0,25)

Tehtävänasettelun mukaisesti vastauksessa tuli esittää sellaisia seikkoja, jotka tyypillisesti ilmenevät toimeksiannon vastaanottamisen jälkeen.

b) Kiinteistönarviointilautakunta (0,25) voi hakemuksesta (0,25) rekisteröidä sellaisen osakeyhtiön, kommandiittiyhtiön tai avoimen yhtiön, jonka toimialaan kuuluu harjoittaa kiinteistönarviointia yksinomaisena, pääasiallisena tai muuna liiketoimintanaan (0,25) ja jonka palveluksessa on vähintään kaksi Keskuskauppakamarin hyväksymää kiinteistönarvioitsijaa. (0,25)

Kiinteistönarviointiyhteisöksi hakeutuvan tulee sitoutua noudattamaan hyvää kiinteistönarviointitapaa sekä lautakunnan sääntöjä sekä lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä. (0,25) Kiinteistönarviointiyhteisöksi hakeutuva yhteisö ei saa olla konkurssissa eikä yrityssaneerauksessa. (0,25) Yhteisön toimitusjohtaja, vastuunalaiset yhtiömiehet eivätkä yhteisössä toimivat Keskuskauppakamarin hyväksymät kiinteistönarvioitsijat saa olla liiketoimintakiellossa (0,25).

**Kysymys 2** (maksimi 6 p)

Kerro millainen on Suomen kaavajärjestelmä, mikä on järjestelmän keskeinen ajatus ja kaavojen hierarkia. Vastaukselta edellytetään muutakin kuin pelkkää luettelointia!

---

**Mallivastaus**

Kaavat ovat maankäyttösuunnitelmia.

Keskeinen ajatus on, että maankäytön suunnittelu tarkentuu asteittain (kaavahierarkia).

Kaavat eivät muuta oikeussuhteita, eivätkä pakota muuttamaan vallitsevaa maankäyttöä.

Kaavojen keskeisiä oikeusvaikutuksia ovat rakentamis- ja toimenpiderajoitukset (mm. määräaikaiset rakennuskiellot), joilla voidaan estää kaavan vastaiset maankäytön muutokset. (yht 1,75 p)

**Maakuntakaava**

Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella.

Kaavan hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä toimielin. (yht. 1,25 p)

**Yleiskaava**

Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa.

Laatii kunta.

Voidaan laatia vaiheittain, osalle kunnan aluetta tai useampi kunta yhteisen yleiskaavan.

Yleiskaavaa laadittaessa tai muuttamisen yhteydessä kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen, voimassa enintään viisi vuotta. (yht. 1,25 p)

**Asemakaava**

Kukin kunta laatii.

Asemakaava laaditaan kunnan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten.

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kun kaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon, voimassa enintään kaksi vuotta kerrallaan (max 8 vuotta).

Asemakaavan oikeusvaikutukset, rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavan määräyksiä. Asemakaavan ajanmukaisuutta tulee seurata ja tarvittaessa uudistaa kaavaa. Ranta-asemakaava, loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella (myös maanomistaja voi laatia/tehdä ehdotuksen), valtuusto vahvistaa. (yht. 1,75 p)

**Kysymys 3** (maksimi 6 p)

Selvitä seuraavien käsitteiden sisältö Kansainvälisten arviointistandardien 2013 mukaan. Kustakin kohdasta maksimipisteet 2 p.

4. Markkinat
5. Markkinoiden aktiivisuus
6. Markkinaosapuolet

---

**Mallivastaus:**

IVS käännös ss. 13 - 15

**1. Markkinat**

(10.) Markkinat ovat ympäristö, jossa ostajat ja myyjät käyvät kauppaa tavaroista ja palveluista hintamekanismin välityksellä. Markkinoiden käsite edellyttää, että ostajat ja myyjät voivat käydä kauppaa tavaroista tai palveluista ilman tarpeettomia rajoituksia toiminnalle. Kukin osapuoli reagoi tarjonta-kysyntätilanteeseen ja muihin hintaa määrittäviin tekijöihin kuten myös omaan ymmärrykseensä tavaroiden tai palvelujen suhteellisesta hyödyllisyydestä ja yksilöllisistä tarpeista ja toiveista. **1 piste**

(11.) Todennäköisimmän hinnan, joka hyödykkeestä maksettaisiin, arvioimiseksi on ehdottoman tärkeää niiden ymmärtää markkinoiden laajuus, joilla hyödykkeestä käytäisiin kauppaa. Tämä johtuu siitä, että hinta, joka voidaan saada, riippuu ostajien ja myyjien määrästä kyseisillä markkinoilla arvopäivänä. Ostajilla ja myyjillä tulee olla pääsy ko. markkinoille, jotta heillä olisi vaikutusta hintaan. Markkinat voidaan määritellä erilaisten kriteerien perusteella. Niihin kuuluvat:

- (a) kaupankäynnin kohteena olevat tavarat ja palvelut, esim. moottoriajoneuvojen markkinat eroavat kultamarkkinoista,
- (b) laajuus tai jakelurajoitteet, esim. tavarantekijällä ei ole jakelu- tai markkinointiverkostoa myydäkseen loppukäyttäjille ja loppukäyttäjät eivät kysy tavaraa niin paljon kuin tavarantekijä tuottaa,
- (c) maantiede, esim. vastaavien tuotteiden tai palveluiden markkinat voivat olla paikalliset, seudulliset, kansalliset tai kansainväliset.

(12.) Vaikka markkinat voivat millä tahansa hetkellä olla omavaraiset ja vain vähäisesti riippuvaiset muiden markkinoiden toiminnoista, niin pidemmällä aikavälillä markkinat kuitenkin vaikuttavat toisiinsa. Esimerkiksi minä tahansa päivänä hyödykkeen hinta yhdessä osavaltiossa voi olla korkeampi kuin identtisestä tuotteesta voidaan saada toisessa. Jos mahdolliset valtiovallan kaupankäyntirajoituksista tai veropolitiikasta johtuvat vääristymät jätetään ottamatta huomioon, tuottajat lisäävät ajan kuluessa hyödykkeen tarjontaa osavaltiossa, jossa siitä voidaan saada korkeampi hinta, ja vähentävät tarjontaa osavaltiossa, jossa hinta on alempi, saaden siten hinnat lähentymään toisiaan.

(13.) Ellei asiayhteydestä selvästi ilmene toisin, IVS:ssä tarkoitetaan markkinoilla markkinoita, joilla arvioitavaa hyödykettä tai vastuuta normaalisti vaihdetaan arvopäivänä ja joille useimmilla markkinaosapuolilla, mukaan lukien nykyinen omistaja, on yleensä pääsy.

(14.) Monenlaisten epätäydellisyyksien vuoksi markkinat toimivat vain harvoin tasaisesti täydellisessä tarjonta-kysyntätasapainossa. Yleisiin markkinoiden epätäydellisyyksiin kuuluvat tarjontahäiriöt, nopeat kysynnän nousut tai laskut sekä markkinaosapuolten informaatioepäsymmetrisyys. Koska markkinaosapuolet reagoivat näihin epätäydellisyyksiin, markkinat todennäköisesti korjaavat jatkuvasti jotain epätasapainon aiheuttanutta muutosta. Arvioinnin, jonka tavoitteena on arvioida todennäköisin hinta markkinoilla, on kuvastettava relevantteja markkinoita arvopäivänä eikä oletettuun tasapainon palautumiseen korjattua tai tasoitettua hintaa.

**1 piste kun vähintään kaksi edellisistä on selostettu**

## **2. Markkinoiden aktiivisuus**

(15.) Aktiivisuuden taso vaihtelee kaikilla markkinoilla. Vaikka markkinoiden aktiivisuuden normaalitaso pidemmällä ajanjaksolla voi olla mahdollista määrittää, useimmilla markkinoilla on ajanjaksoja, jolloin aktiviteetti on huomattavasti korkeampi tai alempi kuin tuo normi. Aktiviteettitasot voidaan ilmaista vain suhteellisin termein, esim. markkinat ovat enemmän tai vähemmän aktiiviset kuin edellisenä päivänä. Ei ole olemassa selvästi määritettyä rajaa aktiivisille tai epäaktiivisille markkinoille.

(16.) Kun kysyntä on korkea suhteessa tarjontaan, odotetaan hintojen nousevan, mikä houkuttaa lisää tarjoajia markkinoille, ja sen vuoksi aktiviteetti kasvaa. Tilanne on päinvastainen, kun kysyntä on alhainen, ja hinnat laskevat. Aktiviteetin eri tasot voivat kuitenkin olla enemmän reaktioita hinnan muutoksiin, kuin aiheuttaa niitä. Transaktioita voi tapahtua ja tapahtuakin markkinoilla, jotka ovat vähemmän aktiivisia kuin normaalisti, ja yhtä merkityksellisesti tulevilla ostajilla on todennäköisesti mielessään hinta, jolla he ovat valmiita tulemaan markkinoille.

(17.) Hintatieto epäaktiivisilta markkinoilta voi kuitenkin olla näyttö markkina-arvosta. Laskevien hintojen ajanjaksolla aktiviteettitasot sekä laskevat että "pakotetuiksi" kutsuttujen myyntien määrä kasvaa (ks. kohdat 52 ja 54 jäljempänä). Laskevilla markkinoilla on kuitenkin myyjiä, jotka eivät toimi pakonalaisina, ja tuollaisten myyjien tekemien kauppojen hintojen hylkääminen näyttönä tarkoittaisi markkinarealiteettien sivuuttamista.

**2 pistettä, kun vähintään kaksi edellisistä on selostettu**

## **3. Markkinaosapuolet**

(18.) IVS:ssä markkinaosapuolilla tarkoitetaan kaikkia yksilöitä, yrityksiä ja muita yksiköitä, jotka osallistuvat varsinaisiin liiketoimiin tai pohtivat liiketoimien tekemistä tietyn tyyppisistä hyödykkeistä. Halukkuus tehdä kauppaa ja kaikki muut markkinaosapuoliin liittyvät käsitykset ovat tyypillisiä ko. markkinoilla arvopäivänä aktiivisille ostajille ja myyjille sekä mahdollisille ostajille ja myyjille, eivätkä millekään tietylle yksilölle tai yksikölle.

**1 piste**

19. Suoritettaessa markkinaperusteista arviointia eivät nykyiseen omistajaan ja tiettyyn potentiaaliseen ostajaan liittyvät erityisasiat ole relevantteja, koska sekä halukas myyjä että ostaja ovat hypoteettisia yksilöitä tai yksiköitä, joihin liittyvät tyypilliset markkinaosapuolten ominaisuudet. Näitä ominaisuuksia käsitellään kohdassa markkina-arvon käsitteellinen viitekehys (ks. kohdat 30(d) ja 30 (e)). Käsitteellinen viitekehys edellyttää myös, että kaikki erikoisarvon

elementit sekä muut arvoelementit, jotka eivät ole yleisesti markkinaosapuolten saatavilla, jätetään huomiotta (ks. kohdat 30(a) ja 30(f)).

**1 piste**



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

Asiakkaasi tilaa sinulta arviointilausunnon laajan metsäalueen keskellä olevasta kallioalueesta, jolla kasvaa noin 10-vuotiasta mäntytaimikkoa. Alueella ei ole maa-aineslupaa, mutta kallion kiviaineksen laatu on tutkittu.

Kallioalue sijaitsee 150 km etäisyydellä pääkaupunkiseudusta 1,5 km päässä valtatiestä ja noin kahden kilometrin päässä lähimmästä asutuksesta. Noin 20 hehtaarin kokoisen tilan alueella on arviolta 1 milj. m<sup>3</sup> kallioainesta. Valtatieltä johtaa kallioalueelle naapuritilojen läpi huonokuntoinen metsätie. Kunnan alueella on yksi toiminnassa oleva kallioaineksen ottoalue kolmen sora-alueen lisäksi.

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

---

**Mallivastaus:****Lähtötiedot** **1 p**

- Rekisteritiedot, kiinteistörekisterikartta
- Yksityistiet, rasitteet

Tietolähteet: Maanmittauslaitos, KTJ-selaintietopalvelu

**Maa-aineslupamahdollisuuden simulointi** **2 p**

- Maa-aineksen ottamisen rajoitukset: Kaunis maisemakuva ei saa turmeltua, erikoisia luonnonesiintymiä ei saa tuhoutua, huomattavia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa ei saa aiheutua
- Kaavoitustilanne, erityisesti maakuntakaava
- Suojeluohjelmat

Tietolähteet: katselmus, kunta, Ely-keskus

**Kallioaineksen määrä- ja laatu** **1 p**

- Kallio-ainesta on sellainen määrä, että sen ottaminen on järkevää.
- Kallio-aineksen laatu vaikuttaa arvoon ja ottamisen kannattavuuteen.

**Arviointi** **3 p**

- Sijainti, kuljetusmatkat,
- Riittävän hyvän tien rakentamismahdollisuudet ja -kustannukset, tieoikeudet
- Taimikkopuuston huomiotta jättäminen aineksen ottotilanteessa
- Markkina-analyysi, kysyntä, tarjonta, yksikköhinnat
- Arviointimenetelmä,

- o tuottoarvo: yksikköhinta, arvioitu ottoaika, korkokanta, diskonttaus, avauskustannukset, tien rakentamiskustannukset, jäännösarvo
- o Vertailumenetelmänä kauppa-arvo: vertailukaupat (vertailukauppojen maa-ainesten määrästä ja laadusta sekä maa-ainesluvista on vaikea saada tietoa)
- o Summa-arvomenetelmä, mikäli maa-aineslupa ei ole mahdollinen ja arviointi perustuu metsätalousarvoon

Tietolähteet: kunta, maa-ainesyrittäjät, metsänhoitoyhdistys, maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteri

**Arvioinnin tarkkuus**

**1 p**

Arviointi sisältää suuria epävarmuustekijöitä:

- Maa-ainesluvan saantimahdollisuus
- Menekki (aineksen ottoaika) tässä suhdannetilanteessa
- Kallioaineksen yksikköhinta

Arvioinnin lopputulos ei ole kovin tarkka

**Yhteensä**

**8 p**

**Kysymys 5** (maksimi 10 p)

Laadi maanomistajan tilauksesta **arviointilausunto** yli 250 hehtaarin kokoiseen Aarnimetsän kiinteistöön xxx-yyy-2-33 kuuluvan 35,0 hehtaarin suuruisen erillisen metsäpalstan suojeluarvosta. Palsta kuuluu vanhojen metsien suojeluohjelmaan ja ELY-keskus on pakkorauhoittanut palstan alueen. Metsäpalsta jää kuitenkin edelleen maanomistajan omistukseen. Korvausneuvottelut ovat meneillään.

Aarnimetsän kiinteistö 2:33 sijaitsee pohjoisessa Hämeessä 50 kilometrin etäisyydellä maakuntakeskuksesta syrjäisellä metsäalueella.

Vanhojen metsien suojeluohjelman mukaisen 35 hehtaarin alueen poikki kulkee noin 10 vuotta sitten rakennettu metsätie. Metsässä on joitakin kaatuneita puita ja pystykuivia runkoja. Palstan alueella on myös vähäinen kotitarvesorakuoppa.

Vanhojen metsien suojeluohjelman mukaisella alueella on kielletty mm. metsänhakkuu, lahopuiden poistaminen; kasvien ottaminen marjojen ja sienien poimintaa lukuun ottamatta; rakennusten, laitteiden teiden ja polkujen rakentaminen; ojien kaivaminen sekä kaikenlainen metsästäminen hirvieläinten metsästystä lukuun ottamatta.

Olet suorittanut alueella katselmuksen 22.4.2016.

**Lähtötiedot:****Metsänhoitoyhdistyksellä teetetyn arvion mukaiset palstan puustotiedot:**

		yksikköhinta €/m <sup>3</sup>		
	k-m <sup>3</sup>	v. 2013	v.2014	v. 2015
Kuusitukki	2460	58,32	57,23	56,92
Kuusikuitu	712	20,29	18,54	18,80
Mäntytukki	7200	59,09	58,22	57,20
Mäntykuitu	2150	17,76	16,66	17,24
Koivutukki	120	40,51	40,43	43,03
Koivukuitu	110	16,88	16,68	16,86

Taimikot:

6 m korkeaa kuusitaimikkoa 0,6 ha 3280 €/ha,

Metsämaapohjan tuottoarvot ovat Tapion Taskukirjan mukaan Lehtomainen kangas 570 €/ha ja Tuore kangas 390 €/ha. Maapohjasta on lehtomaista kangasta 14,9 ha, tuoretta kangasta 20,0 ha ja tiemaata 0,1 ha.

**Kauppahintatiedot:**

Metsämaa

Teoksen Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2015 mukaan maakunnassa tehtiin vuonna 2015 155 kauppaa siten, että kauppojen keskiarvo oli 4.353 €/ha ja mediaani 3.698 €/ha. Pinta-alojen keskiarvo oli 17,5 ha.

**Mallivastaus****Arviointilausunnon rakenne****2,5 p**

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

**Arviointimenetelmät****1,5 p**

- Summa-arvomenetelmä, jossa lasketaan erillisarvot, maapohjalle, taimikoille ja puustolle sekä tarkistetaan erillisarvojen summaa kokonaisarvon korjauksella.

**Markkina-analyysi****1 p**

- Yleinen taloustilanne
- Puun ja metsäpalstojen markkinatilanne

**Metsän arviointi****4 p**

- Käytettävät puuston yksikköhinnat, käytetään vähän pitemmän ajan, usein kolmen vuoden keskihintaa.
- Suuri puumäärä ja hyvä tieyhteys korottaa puusta saatavaa yksikköhintaa.
- Vanhassa metsässä voi olla mukana huonolaatuistakin puustoa, mikä alentaa arvoa.
- Lasketaan yhteen maapohja, puusto ja taimikko ja tehdään sitten kokonaisarvon korjaus.
- Kokonaisarvoa alentavat tilan hallintokulut ja puunmyyntiverot.
- Kokonaisarvoa nostavat välittömät hakkuukypsän puuston suuret hakkuumahdollisuudet ja valmiit tieyhteudet
- Etelä-Suomessa summa-arvoa alentava kokonaisarvon korjaus on käytännössä keskimääräistä pienempi, koska toteutuneiden metsäalueiden kauppojen perusteella kova kysyntä nostaa hintoja.
- Tässä tapauksessa summa-arvoa alentava kokonaisarvon korjaus on aika pieni.
- Koska alue jää suojelupäätöksestä huolimatta maanomistajan omistukseen ja alueelle jää myös hirvenmetsästysoikeus, jää alueelle hyvin pieni, joutomaan luokkaa oleva jäännösarvo, joka vähennetään metsätalousarvosta.
- Kotitarvesorakuopalla ei todennäköisesti ole ainakaan suurta arvoa, koska kiinteistö, josta osa on pakkorauhoitettu, on hyvin laaja, jolloin mahdollisia soran kotitarveottoaikoja löytynee muualtakin.
- Metsäalueiden vertailukauppoja ei voi käyttää, koska niistä ei tiedetä puustomääriä.

**Arvioinnin tarkkuus****1 p**

- Arvioinnin tarkkuus keskimääräistä parempi, koska kohteessa ei ole mitään erikoisia vaikeasti arvioitavia osia.
- Arvioinnin tarkkuutta heikentää hieman epävarmuus vanhan puuston laadusta.
- Arvioinnin tarkkuus on noin +/- 10 %.

**Yhteensä****10 p**

**Yleisauktorisointi / KHK-koe****OSIO I****Kysymys 1** (maksimi 3 p)

- e) Milloin arvioijan tulee hyvän kiinteistöarviointitavan mukaisesti luopua arviointitehtävästä sen vastaanottamisen jälkeen? (1,25 p)
- f) Miten, kenen toimesta ja millä edellytyksillä kiinteistönarviointiyhteisö voidaan rekisteröidä? (lautakunnan säännöt, 18 §) (1,75 p)

---

**Mallivastaus:**

a) Hänen tulee luopua tehtävästä, jos toimeksiantaja tahtoo arvioijan menettelevän vastoin lakia (0,25) tai hyvää arviointitapaa (0,25) eikä huomautuksesta huolimatta luovu vaatimuksestaan (0,25) tai toimii vilpillisesti ja antaa tietoja, jotka arvioijan tietämän mukaan ovat vääriä (0,25) ja kieltäytyy niitä oikaisemasta.(0,25)

Tehtävänasettelun mukaisesti vastauksessa tuli esittää sellaisia seikkoja, jotka tyypillisesti ilmenevät toimeksiannon vastaanottamisen jälkeen.

b) Kiinteistönarviointilautakunta (0,25) voi hakemuksesta (0,25) rekisteröidä sellaisen osakeyhtiön, kommandiittiyhtiön tai avoimen yhtiön, jonka toimialaan kuuluu harjoittaa kiinteistönarviointia yksinomaisena, pääasiallisena tai muuna liiketoimintanaan (0,25) ja jonka palveluksessa on vähintään kaksi Keskuskauppakamarin hyväksymää kiinteistönarvioitsijaa. (0,25)

Kiinteistönarviointiyhteisöksi hakeutuvan tulee sitoutua noudattamaan hyvää kiinteistönarviointitapaa sekä lautakunnan sääntöjä sekä lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä. (0,25) Kiinteistönarviointiyhteisöksi hakeutuva yhteisö ei saa olla konkurssissa eikä yrityssaneerauksessa. (0,25) Yhteisön toimitusjohtaja, vastuunalaiset yhtiömiehet eivätkä yhteisössä toimivat Keskuskauppakamarin hyväksymät kiinteistönarvioitsijat saa olla liiketoimintakiellossa (0,25).

**Kysymys 2** (maksimi 6 p)

Kerro millainen on Suomen kaavajärjestelmä, mikä on järjestelmän keskeinen ajatus ja kaavojen hierarkia. Vastaukselta edellytetään muutakin kuin pelkkää luettelointia!

---

**Mallivastaus**

Kaavat ovat maankäyttösuunnitelmia.

Keskeinen ajatus on, että maankäytön suunnittelu tarkentuu asteittain (kaavahierarkia).

Kaavat eivät muuta oikeussuhteita, eivätkä pakota muuttamaan vallitsevaa maankäyttöä.

Kaavojen keskeisiä oikeusvaikutuksia ovat rakentamis- ja toimenpiderajoitukset (mm. määräaikaiset rakennuskiellot), joilla voidaan estää kaavan vastaiset maankäytön muutokset. (yht 1,75 p)

**Maakuntakaava**

Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella.

Kaavan hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä toimielin. (yht. 1,25 p)

**Yleiskaava**

Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa.

Laatii kunta.

Voidaan laatia vaiheittain, osalle kunnan aluetta tai useampi kunta yhteisen yleiskaavan.

Yleiskaavaa laadittaessa tai muuttamisen yhteydessä kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen, voimassa enintään viisi vuotta. (yht. 1,25 p)

**Asemakaava**

Kukin kunta laatii.

Asemakaava laaditaan kunnan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten.

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kun kaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon, voimassa enintään kaksi vuotta kerrallaan (max 8 vuotta).

Asemakaavan oikeusvaikutukset, rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavan määräyksiä. Asemakaavan ajanmukaisuutta tulee seurata ja tarvittaessa uudistaa kaavaa. Ranta-asemakaava, loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella (myös maanomistaja voi laatia/tehdä ehdotuksen), valtuusto vahvistaa. (yht. 1,75 p)

**Kysymys 3** (maksimi 6 p)

Selvitä seuraavien käsitteiden sisältö Kansainvälisten arviointistandardien 2013 mukaan. Kustakin kohdasta maksimipisteet 2 p.

7. Markkinat
8. Markkinoiden aktiivisuus
9. Markkinaosapuolet

---

**Mallivastaus:**

IVS käännös ss. 13 - 15

**1. Markkinat**

(10.) Markkinat ovat ympäristö, jossa ostajat ja myyjät käyvät kauppaa tavaroista ja palveluista hintamekanismin välityksellä. Markkinoiden käsite edellyttää, että ostajat ja myyjät voivat käydä kauppaa tavaroista tai palveluista ilman tarpeettomia rajoituksia toiminnalle. Kukin osapuoli reagoi tarjonta-kysyntätilanteeseen ja muihin hintaa määrittäviin tekijöihin kuten myös omaan ymmärrykseensä tavaroiden tai palvelujen suhteellisesta hyödyllisyydestä ja yksilöllisistä tarpeista ja toiveista. **1 piste**

(11.) Todennäköisimmän hinnan, joka hyödykkeestä maksettaisiin, arvioimiseksi on ehdottoman tärkeää niiden ymmärtää markkinoiden laajuus, joilla hyödykkeestä käytäisiin kauppaa. Tämä johtuu siitä, että hinta, joka voidaan saada, riippuu ostajien ja myyjien määrästä kyseisillä markkinoilla arvopäivänä. Ostajilla ja myyjillä tulee olla pääsy ko. markkinoille, jotta heillä olisi vaikutusta hintaan. Markkinat voidaan määritellä erilaisten kriteerien perusteella. Niihin kuuluvat:

- (a) kaupankäynnin kohteena olevat tavarat ja palvelut, esim. moottoriajoneuvojen markkinat eroavat kultamarkkinoista,
- (b) laajuus tai jakelurajoitteet, esim. tavarantekijällä ei ole jakelu- tai markkinointiverkostoa myydäkseen loppukäyttäjille ja loppukäyttäjät eivät kysy tavaraa niin paljon kuin tavarantekijä tuottaa,
- (c) maantiede, esim. vastaavien tuotteiden tai palveluiden markkinat voivat olla paikalliset, seudulliset, kansalliset tai kansainväliset.

(12.) Vaikka markkinat voivat millä tahansa hetkellä olla omavaraiset ja vain vähäisesti riippuvaiset muiden markkinoiden toiminnoista, niin pidemmällä aikavälillä markkinat kuitenkin vaikuttavat toisiinsa. Esimerkiksi minä tahansa päivänä hyödykkeen hinta yhdessä osavaltiossa voi olla korkeampi kuin identtisestä tuotteesta voidaan saada toisessa. Jos mahdolliset valtiovallan kaupankäyntirajoituksista tai veropolitiikasta johtuvat vääristymät jätetään ottamatta huomioon, tuottajat lisäävät ajan kuluessa hyödykkeen tarjontaa osavaltiossa, jossa siitä voidaan saada korkeampi hinta, ja vähentävät tarjontaa osavaltiossa, jossa hinta on alempi, saaden siten hinnat lähentymään toisiaan.



(13.) Ellei asiayhteydestä selvästi ilmene toisin, IVS:ssä tarkoitetaan markkinoilla markkinoita, joilla arvioitavaa hyödykettä tai vastuuta normaalisti vaihdetaan arvopäivänä ja joille useimmilla markkinaosapuolilla, mukaan lukien nykyinen omistaja, on yleensä pääsy.

(14.) Monenlaisten epätäydellisyyksien vuoksi markkinat toimivat vain harvoin tasaisesti täydellisessä tarjonta-kysyntätasapainossa. Yleisiin markkinoiden epätäydellisyyksiin kuuluvat tarjontahäiriöt, nopeat kysynnän nousut tai laskut sekä markkinaosapuolten informaatioepäsymmetrisyys. Koska markkinaosapuolet reagoivat näihin epätäydellisyyksiin, markkinat todennäköisesti korjaavat jatkuvasti jotain epätasapainon aiheuttanutta muutosta. Arvioinnin, jonka tavoitteena on arvioida todennäköisin hinta markkinoilla, on kuvastettava relevantteja markkinoita arvopäivänä eikä oletettuun tasapainon palautumiseen korjattua tai tasoitettua hintaa.

**1 piste kun vähintään kaksi edellisistä on selostettu**

## **2. Markkinoiden aktiivisuus**

(15.) Aktiivisuuden taso vaihtelee kaikilla markkinoilla. Vaikka markkinoiden aktiivisuuden normaalitaso pidemmällä ajanjaksolla voi olla mahdollista määrittää, useimmilla markkinoilla on ajanjaksoja, jolloin aktiviteetti on huomattavasti korkeampi tai alempi kuin tuo normi. Aktiviteettitasot voidaan ilmaista vain suhteellisin termein, esim. markkinat ovat enemmän tai vähemmän aktiiviset kuin edellisenä päivänä. Ei ole olemassa selvästi määritettyä rajaa aktiivisille tai epäaktiivisille markkinoille.

(16.) Kun kysyntä on korkea suhteessa tarjontaan, odotetaan hintojen nousevan, mikä houkuttaa lisää tarjoajia markkinoille, ja sen vuoksi aktiviteetti kasvaa. Tilanne on päinvastainen, kun kysyntä on alhainen, ja hinnat laskevat. Aktiviteetin eri tasot voivat kuitenkin olla enemmän reaktioita hinnan muutoksiin, kuin aiheuttaa niitä. Transaktioita voi tapahtua ja tapahtuakin markkinoilla, jotka ovat vähemmän aktiivisia kuin normaalisti, ja yhtä merkityksellisesti tulevilla ostajilla on todennäköisesti mielessään hinta, jolla he ovat valmiita tulemaan markkinoille.

(17.) Hintatieto epäaktiivisilta markkinoilta voi kuitenkin olla näyttö markkina-arvosta. Laskevien hintojen ajanjaksolla aktiviteettitasot sekä laskevat että "pakotetuiksi" kutsuttujen myyntien määrä kasvaa (ks. kohdat 52 ja 54 jäljempänä). Laskevilla markkinoilla on kuitenkin myyjiä, jotka eivät toimi pakonalaisina, ja tuollaisten myyjien tekemien kauppojen hintojen hylkääminen näyttönä tarkoittaisi markkinarealiteettien sivuuttamista.

**2 pistettä, kun vähintään kaksi edellisistä on selostettu**

## **3. Markkinaosapuolet**

(18.) IVS:ssä markkinaosapuolilla tarkoitetaan kaikkia yksilöitä, yrityksiä ja muita yksiköitä, jotka osallistuvat varsinaisiin liiketoimiin tai pohtivat liiketoimien tekemistä tietyn tyyppisistä hyödykkeistä. Halukkuus tehdä kauppaa ja kaikki muut markkinaosapuoliin liittyvät käsitykset ovat tyypillisiä ko. markkinoilla arvopäivänä aktiivisille ostajille ja myyjille sekä mahdollisille ostajille ja myyjille, eivätkä millekään tietylle yksilölle tai yksikölle.

**1 piste**

19. Suoritettaessa markkinaperusteista arviointia eivät nykyiseen omistajaan ja tiettyyn potentiaaliseen ostajaan liittyvät erityisasiat ole relevantteja, koska sekä halukas myyjä että ostaja ovat hypoteettisia yksilöitä tai yksikköjä, joihin liittyvät tyypilliset markkinaosapuolten ominaisuudet. Näitä ominaisuuksia käsitellään kohdassa markkina-arvon käsitteellinen viitekehys (ks. kohdat 30(d) ja 30 (e)). Käsitteellinen viitekehys edellyttää myös, että kaikki erikoisarvon

elementit sekä muut arvoelementit, jotka eivät ole yleisesti markkinaosapuolten saatavilla, jätetään huomiotta (ks. kohdat 30(a) ja 30(f)).

**1 piste**

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

Asiakkaasi tilaa sinulta arviointilausunnon laajan metsäalueen keskellä olevasta kallioalueesta, jolla kasvaa noin 10-vuotiasta mäntytaimikkoa. Alueella ei ole maa-aineslupaa, mutta kallion kiviaineksen laatu on tutkittu.

Kallioalue sijaitsee 150 km etäisyydellä pääkaupunkiseudusta 1,5 km päässä valtatiestä ja noin kahden kilometrin päässä lähimmästä asutuksesta. Noin 20 hehtaarin kokoisen tilan alueella on arviolta 1 milj. m<sup>3</sup> kallioainesta. Valtatieltä johtaa kallioalueelle naapuritilojen läpi huonokuntoinen metsätie. Kunnan alueella on yksi toiminnassa oleva kallioaineksen ottoalue kolmen sora-alueen lisäksi.

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

---

**Mallivastaus:****Lähtötiedot** **1 p**

- Rekisteritiedot, kiinteistörekisterikartta
- Yksityistiet, rasitteet

Tietolähteet: Maanmittauslaitos, KTJ-selaintietopalvelu

**Maa-aineslupamahdollisuuden simulointi** **2 p**

- Maa-aineksen ottamisen rajoitukset: Kaunis maisemakuva ei saa turmeltua, erikoisia luonnonesiintymiä ei saa tuhoutua, huomattavia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa ei saa aiheutua
- Kaavoitustilanne, erityisesti maakuntakaava
- Suojeluohjelmat

Tietolähteet: katselmus, kunta, Ely-keskus

**Kallioaineksen määrä- ja laatu** **1 p**

- Kallio-ainesta on sellainen määrä, että sen ottaminen on järkevää.
- Kallio-aineksen laatu vaikuttaa arvoon ja ottamisen kannattavuuteen.

**Arviointi** **3 p**

- Sijainti, kuljetusmatkat,
- Riittävän hyvän tien rakentamismahdollisuudet ja -kustannukset, tieoikeudet
- Taimikkopuuston huomiotta jättäminen aineksen ottotilanteessa
- Markkina-analyysi, kysyntä, tarjonta, yksikköhinnat
- Arviointimenetelmä,

- o tuottoarvo: yksikköhinta, arvioitu ottoaika, korkokanta, diskonttaus, avauskustannukset, tien rakentamiskustannukset, jäännösarvo
- o Vertailumenetelmänä kauppa-arvo: vertailukaupat (vertailukauppojen maa-ainesten määrästä ja laadusta sekä maa-ainesluvista on vaikea saada tietoa)
- o Summa-arvomenetelmä, mikäli maa-aineslupa ei ole mahdollinen ja arviointi perustuu metsätalousarvoon

Tietolähteet: kunta, maa-ainesyrittäjät, metsänhoitoyhdistys, maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteri

**Arvioinnin tarkkuus**

**1 p**

Arviointi sisältää suuria epävarmuustekijöitä:

- Maa-ainesluvan saantimahdollisuus
- Menekki (aineksen ottoaika) tässä suhdannetilanteessa
- Kallioaineksen yksikköhinta

Arvioinnin lopputulos ei ole kovin tarkka

**Yhteensä**

**8 p**

**Kysymys 5** (maksimi 10 p)

Tehtävänäsi on **laatia arviokirja** kansainvälisten arviointistandardien ja hyvän kiinteistöarviointitavan mukaisesti seuraavien annettujen ja hankkimiesi tietojen perusteella.

Arvion tilaajana on juuri äitinsä menettänyt nuori tyttö, joka on perinyt äidiltään 50 ha:n suuruisen tilan, jonka äiti oli perinyt muutama vuosi aiemmin isältään. Tila sijaitsee Päijänteen saarella ilman tieyhteyttä. Tilalla on vanha maatilan talouskeskus, joka on päässyt jo melko pahoin ränsistymään käytön puutteessa. Tyttö on kuullut puhuttavan jostakin lomakeskushankkeesta, mutta ei tiedä siitä sen enempää.

Tapaat tytön ja hän tuo mukanaan 6 kpl maanvuokrasopimuksiksi osoittautuvia sopimuksia, joiden mukaan vuokramies voi hallitsemalleen vuokramaalle rakentaa oman loma-asunnon. Vuokrat ovat kaikissa sopimuksissa samat, 840 €vuodessa ja vuokra-aika on kaikissa 25 vuotta. Sopimukset on laadittu ja allekirjoitettu kesällä 2001.

Kyseessä olevan kunnan nettisivuilta löydät tiedon siitä, että alueella on voimassa ranta-alueiden osayleiskaava. Sen mukaan osasta tilaa on muodostettu yksi yhteisranta- ja matkailupalveluiden alue ja sen lisäksi osa tilasta on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi. Kaavaan on lisäksi merkitty olemassa olevat maatilan talouskeskus ja kaksi erillistä rantasaunan paikkaa. Loma- ja matkailupalveluiden alueelle on merkitty rakennusoikeutta kuuden olemassa olevan loma-asunnon lisäksi yhteensä 1300 krsqm2 sen laajentamista varten. Osayleiskaavassa on erikseen kielletty siinä osoitettujen rakennuspaikkojen muodostaminen itsenäisiksi kiinteistöiksi esim. lohkomalla.

Soitat kunnan rakennustarkastajalle ja siinä selviää, että osayleiskaavassa mainittu määräys asemakaavoituksesta on toteutettu laatimalla loma- ja matkailupalveluiden alueelle ranta-asemakaava. Siihen on merkitty rakennuspaikat hyvin tarkasti ja laajentamista varten osayleiskaavassa merkitty rakennusoikeus on jaettu seuraaviin rakennuspaikkoihin:

10 kpl	90 m <sup>2</sup>
4 kpl	70 m <sup>2</sup>
2 kpl	60 m <sup>2</sup>

Rakennuspaikat on merkitty kauemmaksi rannasta mäen päälle kahteen tiiviiseen ryppäeseen. Olemassa olevat vuokramiesten hallitsemat rakennuspaikat sijaitsevat rivissä lähes rannassa. Lisäksi kaavaan on merkitty kaksi venevalkama-alueita.

Katselmukseen saat venekyydin ystävälliseltä vuokramieheltä, joka myös kertoo lisää kohteesta ja sen historiasta sekä tytön isoisän suunnitelmista. Hän esittelee mielellään myös oman mökkinsä ja tarjoaa eväskahvit. Vuokramiesten mökit ja niiden pihapiirit, laiturit jne. vaikuttavat korkeatasoisilta ja omarantaisilta.

Laatiessasi arviokirjaa näiden tietojen perusteella ota huomioon erityisesti seuraavat seikat:

- A Mikä on kohteen paras ja tuottavin käyttö?
- B Miten sen mukainen arvo määritetään, millä menetelmällä?

Täysien pisteiden vastaukselta edellytetään, että yllä esitettyjä kohtia A ja B on pohdittu ja perusteltu arviokirjassa riittävällä tavalla.

---

## Mallivastaus

Vastauksessa oleellista oli se, löysivätkö kokelaat oikean suunnan arvon määrittämisen perusteista.

Myyntimahdollisuuksien pohdinta

- nykytilanteessa rakennuspaikkoja ei voi myydä (osayleiskaavamääräys)
- myynti mahdollista hallinnanjakosopimuksen perusteella
- laadittava sopimus ja rekisteröitävä se kiinteistötietorekisteriin
- vuokratonttien myyminen mahdollista ja todennäköistäkin vuokramiehille
- rakentamattomien rakennuspaikkojen myynti markkinoilla, edellyttää venelaiturin rakentamista valmiiksi
- myynti kokonaisuutena
- rajoitettu ostajasegmentti (investori?)
- maanvuokrauksen jatkaminen
- huono tuottoarvo

B

- Omarantaiset vuokramiesten hallitsemat tontit voi rinnastaa vastaaviin kiinteistöihin, vertailukaupat riittävän laajalta alueelta ja vain saarista, kauppa-arvomenetelmä
- Ilman omaa rantaa olevat rakennuspaikat reilusti halvempia kuin omarantaiset ja niiden käyttö edellyttää yhteisen venelaiturin olemassaoloa, vertailukaupat mantereelta – saarivaikutus, kauppa-arvomenetelmä
- Myös kahdesta erillisestä saunan rakennuspaikasta voi muodostaa myytävän rakennuspaikan hallinnanjakosopimuksella, vertailukaupat, kauppa-arvomenetelmä
- Taluskeskus voi toimia myös loma-asuntona, oma ranta, vertailukaupat mökeistä, ei maatiloista, miinustettava huono kunto ja saariolosuhde, kauppa-arvomenetelmä
- Maa- ja metsätalousmaa arvioitava erikseen, puuston määrä ja arvo, peltojen tukikelpoisuus, vuokrausmahdollisuudet saarella huonot, vertailukaupat, miinustettava saarisijainti, kauppa-arvomenetelmä