

OSIO I

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

Eräs kiinteistöarvioijien auktorisointijärjestelmän kulmakivistä on auktorisoidun ammattitaito. Riittävä ammattitaito takaa osaltaan myös arviointitoiminnan laatua. Vastaa lyhyesti seuraaviin, arvioijan ammattitaitoa koskeviin kysymyksiin.

- Mitä ammattitaitovaatimuksia AKA-kokeeseen pääsyn edellytyksiksi on asetettu kiinteistöarvointilautakunnan säännöissä ja työjärjestyksessä?
- Mitä lautakunnan säännöissä (27 §) ja hyvässä kiinteistöarviointitavassa (KA ry) todetaan AKA-arvioijan ammattitaidosta?
- IVSC:n Professional Board on arvioijien ammattitaitovaatimuksia kehittääkseen laatinut julkaisun ”A Competency Framework for Professional Valuers” (”Pätevyyskehys ammattimaiselle arvioitsijalle”). Mitkä osa-alueet kuuluvat tämän julkaisun mukaan arvioijan ammattipätevyyden kehykseen eli mitä osa-alueita arvioijan tulee hallita osoittaakseen ammatillista pätevyyttään?

Mallivastaus

- Riittävä ammattitaito osoitetaan työkokemuksella ja tutkinnolla. Korkeakoulututkinto + 3 vuotta työkokemusta (0,25 p) tai soveltuva koulutus + 5 vuotta työkokemusta (0,25 p). Erityisestä syystä kokeeseen voidaan hyväksyä myös henkilö, jolla on yli 10 vuotta työkokemusta, mutta ei tutkintoa tai koulutusta alalta (0,25 p).
Konkurssi- ja yritysrekisterisaneerausotteista ei saanut pisteitä, koska ne eivät sinänsä kuulu ammattitaitovaatimusten piiriin, vaan luotettavuusvaatimuksiin.
- Arvioitsijan on aina varmistuttava siitä, että hänen asiantuntemuksensa ja tietonsa (käy myös: ammattitaitonsa) ovat sellaiset, että arviointitehtävä voidaan suorittaa asianmukaisesti. (0,5p).
Arviointitehtävästä tulee kieltäytyä, jos ei ole riittävää pätevyyttä ja asiantuntemusta (0,5 p).
Edellä mainitut todettu myös hyvässä kiinteistöarviointitavassa. Lisäksi hyvä kiinteistöarviointitapa edellyttää, että arvioijan tulee ylläpitää (0,25 p) ja kehittää (0,25 p) ammattitaitoaan.
- Ammatilliset tiedot (0,25 p), ammatilliset taidot (0,25 p) ja ammatilliset arvot, etiikka ja käytös (0,25 p).
Vastauksessa hyväksyttiin myös sellaiset seikat, jotka ilmentävät ammatillisia tietoja (tutkinto ja koulutus, joiden nojalla arvioijalla on ymmärrystä esimerkiksi talousteoriasta ja rahoitusmarkkinasta, arviointikäsitteistä ja periaatteista, arviointimenetelmistä, lainsäädännöstä ja standardeista ja ohjeista), ammatillisia taitoja (tuli käydä ilmi jollain tapaa nimenomaan edellisiin liittyvät taidot eli soveltaminen, analysointi jne.) sekä arvoja, etiikkaa ja käytöstä (kelvollinen maine, sitoutuminen eettisiin periaatteisiin ja niiden noudattaminen sekä vastuu noudattamatta jättämisestä). Mikäli tähän kohtaan oli kirjannut vain eettiset periaatteet, ei pisteitä tullut.

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Mikä on voimassaolevan Suomen lainsäädännön perusteella kiinteistönarvioitsijan (KHK) vastuu, vastuun syntymisen perusteet ja seuraamukset arviointityössä? Vastaukselta edellytetään muutakin kuin pelkkien pykäläkohtien luetteloimista. (max 6 p)

Mallivastaus

Vastuu pohjautuu kiinteistönarvioitsijan kelpoisuusvaatimuksiin, joita ovat:

Kiinteistörahastolaki 1173/1997

18§

- luonnollinen henkilö
- omattava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tehtävän hoitaminen edellyttävät
- oikeustoimikelpoinen
- itsenäinen ja riippumaton (ei saa olla esteellinen) (2 p)

24§

- jos edellytykset puuttuvat, kieltäydyttävä tai luovuttava tehtävästä
- noudatettava hyvää kiinteistöarviointitapaa (1,5 p)

29§

- on esteellinen (0,5 p)

30§

- salassapitovelvollinen (0,5 p)

Lisäksi

(VvMA 233/2014, 4§)

- arviointimenetelmän ja -lausunnon täytettävä vähimmäisvaatimukset (1 p)

Vastuu voi syntyä, mikäli kiinteistönarvioitsija ei täytä kelpoisuusvaatimuksia, ei ole riippumaton, rikkoo salassapitovelvollisuutta ja arviointimenetelmä ja -lausunto eivät täytä vähimmäisvaatimuksia.

Vastuun seuraamukset

Kiinteistörahastolaki 1173/1997

24§

- vahingonkorvausvelvollisuus
- arvioitsijarikkomus (0,5 p)

Tehtävänasettelun mukaisesti pelkkien pykäläkohtien luetteloiminta ei riittänyt, vaan vastauksessa tuli käsitellä KHK-arvioitsijan vastuuta yllä mainitun pohjalta.

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

- a) Kauppa-arvomenetelmän määritelmä Kansainvälisten arviointistandardien 2013 mukaan.
- b) Kauppa-arvomenetelmän soveltaminen Kansainvälisten arviointistandardien 2013 mukaan.
- c) Kauppa-arvomenetelmän käytännön sovellukset.
- d) Kauppa-arvomenetelmän soveltuvuus erilaisten kohteiden arviointiin.
- e) Kauppa-arvomenetelmän vertailutietojen samanlaisuuden, edustavuuden ja riippumattomuuden perusteet.
- f) Osakeyhtiöiden välillä on tehty kiinteistökauppa. Mistä tietolähteestä selvität myyjän ja ostajan omistajat varmistaaksesi kaupan edustavuuden? Osakeyhtiöt eivät ole pörssiyrityksiä.

Mallivastaus

- a) IVS-käännös 2013, sivu 22

Kauppa-arvomenetelmä antaa osoituksen arvosta vertaamalla kohde hyödykettä identtisiin tai samankaltaisiin hyödykkeisiin, joiden osalta hintatietoa on saatavissa. 1 p.

- b) IVS-käännös 2013, sivu 22

Tässä menetelmässä on ensimmäiseksi tarkasteltava identtisten tai samankaltaisten hyödykkeiden hiljattain markkinoilla toteutuneita kauppahintoja. Jos vain muutamia kauppia on tapahtunut hiljattain, voi olla sopivaa tarkastella myyntiin tarjottujen identtisten tai samankaltaisten hyödykkeiden hintoja edellyttäen, että tuon informaation merkityksellisyys on selvästi olemassa ja kriittisesti analysoitu. Voi olla tarpeellista korjata muiden kauppia hintatietoja vastaamaan varsinaisen liiketoimen ehtoja, arvon perustaa ja oletuksia, joita kyseisessä arvioinnissa tehdään. Myös vertailukauppojen hyödykkeiden ja arvioitavan hyödykkeen oikeudellisissa, taloudellisissa ja fyysisissä ominaisuuksissa voi olla eroavaisuuksia. 1 p.

- c) - edustaviin yksittäishavaintoihin perustuva tarkastelu
- tilastollisten tunnuslukujen määrittäminen ja tulosten soveltaminen
- kokemuseräinen menetelmä: sovelletaan aiemmin tehtyjä selvityksiä ja tutkimuksia
- matemaattiset monimuuttujamenetelmät
- neuroverkot. 1 p.
- d) - soveltuu parhaiten asuinhuoneistojen, asuinkiinteistöjen ja rakentamattomien tonttien arviointiin, koska vertailuaineistoa on olemassa
- osin myös maa- ja metsätalouskiinteistöjen arviointiin
- soveltuu vain välttävästi toimitilojen arviointiin vertailuaineiston hajanaisuuden ja vähäisyyden takia, toimitilan tuottoarvoperusteista arviointia on kuitenkin aina tuettava kauppa-arvoperusteisella arvioinnilla, jos mahdollista. 1 p.

e) Kanerva – Palmu – Ridell, Kiinteistöjen arviointikäsikirja:

Samanlaisuus

- sama käyttötarkoitus
- sama omaisuusosa
- sama markkinatilanne, aikarajaus
- sama sijainti perustuen markkina-alueen rajaukseen - sama kokoluokka

Edustavuus ja riippumattomuus, ei edustavia

- sukulaisten väliset kaupat
- kunnan ja muiden julkisten tahojen myynnit rajauksin
- saman omistajan, esim. yrityksen välillä tehdyt kaupat
- useat saman myyjän samaan aikaan tekemät kaupat rajauksin. 1 p.

f) Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624

Luku 3, 17 §

Osake- ja osakasluettelon julkisuus

Osakeluettelo ja osakasluettelo on pidettävä yhtiön pääkonttorissa jokaisen nähtävänä.

Jokaisella on oikeus yhtiön kulut korvattuaan saada jäljennös osakeluettelosta ja osakasluettelosta tai niiden osasta.

Luku 4, 5 §

Osakas- ja odotusluettelon julkisuus

Jokaisella on oikeus tutustua osakasluetteloon ja odotusluetteloon arvopaperikeskuksessa sekä, jos yhtiöllä on pääteyhteys arvopaperikeskukseen, yhtiön pääkonttorissa. Osakas- ja odotusluettelosta tai niiden osasta on annettava jäljennös 3 luvun 17 §:n 2 momentin mukaisilla edellytyksillä. Mitä tässä momentissa säädetään, koskee tämän luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitetun ajankohdan mukaista osakasluetteloä yhtiökokouksen päättymiseen asti.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske henkilötunnusta, maksu- tai verotustietoja tai sitä, mille kaupintatilille osakkeenomistajan myytäväksi antamat osakkeet on kirjattu. Tietoon siitä, minkä tilinhoitajan hoidossa olevalle arvo-osuustilille osakkeet on kirjattu, sovelletaan, mitä arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain 8 luvun 3 §:ssä säädetään arvo-osuustiliä koskevista tiedoista. (14.12.2012/756)

Esimerkiksi Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteristä ei saa tietoja osakkeiden omistuksista. Suomen Asiakastieto Oy:n palvelussa on tietoja osakkeiden omistuksista, mutta tiedot eivät ole kattavia eivätkä ajantasaisia.

Edelleen tuoreen oikeustapauksen mukaan yritykset eivät ole velvollisia säilyttämään omistuksien historiatietoja.

1 p, jos tilanne on pääpiirteittäin selvillä eli arviointityön kannalta asian selvittäminen on käytännön mahdottomuus.

OSIO II

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Asunto-osakkeen omistamisen riemuihin kuuluu luonnollisesti yhtiövastike ja sen maksuvelvollisuus. Omistaja on tästä vastuussa. Kerro mielestäsi oleellimmat yhtiövastikkeen suuruuteen vaikuttavat tekijät ja mitä niihin liittyviä riskejä pidät olennaisimpina arvioinnin yhteydessä tarkasteltavina tekijöinä, jotka vaikuttavat kohteen arvoon? Perusteltu vastaus, vähintään 4 eri tekijää.

Mallivastaus

Yhtiön taloustilanne (2 p)

- maksuvalmius, jos huono eikä yllätyksiin ole varauduttu, voidaan joutua perimään ylimääräisiä vastikkeita tai korottamaan vastiketta
- talousarvio, onko osattu riittävästi ennakoida mahdolliset kustannusten nousut ja yllätykset, tämän voi päätellä vertailemalla budjetoituja ja toteutuneita lukuja

Peruskorjausvelka (2 p)

- jos isot remontit ovat todennäköisiä, esim. talon iän tai kunnan perusteella eikä niitä ole tehty, on iso riski vastikkeiden kohoamiseen mm taloyhtiön maksettavaksi tulevien vesivahinkoremonttien vuoksi, vakuutus ei ikääntyneitä putkistoja ja niiden vahinkoja enää korvaa

Tontin omistus (2 p)

- mikäli yhtiöllä on vuokratontti: vuokrasopimuksen päättymispäivä kertoo todennäköisen ajankohdan tontinvuokran korotukselle ja tämä saattaa olla suurikin ja vaikuttaa oleellisesti yhtiövastikkeeseen

Yleiset tekijät (2 p)

- kiinteistöveron määrä ja siihen liittyvät päätökset ovat poliittisia ja aina arvaamattomia, voi vaikuttaa paljonkin yhtiövastikkeen suuruuteen
- energiahinnat harvoin laskevat, kuinka energiatehokas rakennus on kyseessä, onko yhtiössä panostettu tähän lainkaan
- yhtiöjärjestys: ovatko vastikkeiden perusteet samat yhtiön kaikilla osakkeilla: mikäli vastikekertoimia on käytössä (tyypillisesti esim liikehuoneistot), voi tällä olla paljonkin vaikutusta myös muiden vastikkeiden suuruuteen

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Saat asianajajalta sähköpostin puhelinsoiton jälkeen ja siinä hän selostaa itäsuomalaisen maaseudulla olevan pikkukunnan alueella sijaitsevan maatilän tilannetta. Tila on lahjoitettu lahjakirjalla vuonna 2009 silloisen omistajan yhdelle lapselle. Nyt lahjan arvosta on syntynyt erimielisyys lahjansaajan ja toisen perillisen kesken. Asianajaja tilaa sinulta arvion tilasta siten, että riidattomat osat tilasta (pellot ja metsä) eivät kuulu arvioitavaksi. Arvioitavana on vuoden 2009 kevään hintatasossa maatilän pihapiiri, jossa on asuinrakennus, navetta, konehalli, aitta ja kellari sekä erillinen läheiseen järveen rajoittuva rantarakennuspaikka, jossa on rantasauna.

Lähtötietojen mukaan asuinrakennus on noin 100 vuotta vanha ja siihen on tehty laajennus vuonna 1995. Rantasauna, noin 20 m², on rakennettu 1990-luvulla. Kiinteistöllä on sähköt, myös rantasaunalla.

Hankkimasi osayleiskaavan ja sen määräysten perusteella talouskeskus sijaitsee M-alueella ja siihen ei kohdistu kaavan mukaisia oikeusvaikutteita. Rantarakennuspaikka on kaavan mukaan rantaan rajoittuva loma-asunnon rakennuspaikka, jolla on rakennusoikeutta kaavassa viitatus kunnan rakennusjärjestyksen mukaan enintään 200 km² pinta-alan ollessa vähintään 4000 m².

Katselmuksen suorittamiseen kiinteistön omistaja ei anna lupaa ja sinun on käytävä kohteessa salaa. Tutkaillet kohdetta ulkopuolelta ja vähän kauempaa menemättä itse pihapiiriin. Rantaan johtaa tie talouskeskuksen vieritse ja sinne tohdit kävellä umpihangessa. Rantasauna ja pihapiiriin rakennukset vaikuttavat siisteiltä ja hyväkuntoisilta eikä mitään erityisen poikkeavaa ilmene.

Maanmittauslaitoksen julkaiseman vuoden 2009 kauppahintatilaston mukaan haja-asutusalueella sijaitsevien rakennettujen asuinpientalokiinteistöjen keskiarvohinta oli kyseisen maakunnan alueella noin 107.000,- € ja mediaanihinta noin 90.000,- €. Näitä tietojahan ei tilastoida kuntakohtaisesti lainkaan. Kauppahintarekisterin haulla saat lisäksi selville, että kyseisen kunnan alueella haja-asutusalueella olevien asuinpientalokiinteistöjen kauppoja on tehty muutamia ja niiden keskiarvohinta on ollut noin 150.000,- €.

Rantaan rajoittuvien rakentamattomien loma-asunnon rakennuspaikkojen keskiarvohinta on ollut maakunnan tasolla vuonna 2009 noin 54.000,- € ja kyseisen kunnan alueella noin 17,- €/m².

Laadi arviokirja kohteesta eritellen talouskeskus ja rantasaunan rakennuspaikka. Huomioi erityisesti IVS:n, kiinteistönarviointilautakunnan antaman ohjeistuksen ja hyvän kiinteistöarviointitavan mukaiset sisältövaatimukset myös toimeksiannon alkuvaiheen toimien osalta. HUOM! ÄLÄ KÄYTÄ VASTAUKSESSA OMAA NIMEÄSI, VAAN KEKSITYYÄ

Mallivastaus

- Arvion tilaaja
- Arvioinnin käyttötarkoitus, myös arvioinnin käyttö, jakelu ja julkaisu
- Arvioijan pätevyys ja jääviys: yksilöinti ja asema
- Toimeksianto: toimeksiannon ja toimeksiantajan määrittely ja yksilöinti (2 p)
- Arvion kohteen riittävä yksilöinti: (1 p)

- mm. kohdetiedot, kiinteistö: tontti, kaava ja sen määräykset, rakennusoikeus, rakennukset ja liittymät: ikä, kunto, varusteet, korjaukset, sijainti- ja ympäristökijät

Huom! Kyseisessä tapauksessa puutteelliset tekniset tiedot ja poikkeuksellinen katselmus!

- Oletukset: tehtävä paljon oletuksia ja rajauksia em seikoista johtuen ja kirjattava nämä selkeästi esiin lausunnossa. (1 p)
- Arvopäivä: oltava tarkkana ja perusteltava johdonmukaisesti myös muissa kohdissa
- Arvon perusta: arviointimenetelmät ja niiden käyttö perustellusti (1 p)
- Markkinatilanne ja markkinan kuvaus arvopäivänä (1 p)
- Johtopäätökset ja niiden perustelut (1 p)
- Arvion lopputulos ja perustelut
- Vahvistus standardin noudattamisesta (1 p)
- Lähdetiedot
- Liitteet
- Päiväys ja allekirjoitus
- Erityispiirteet korostetusti: ei normaalia katselmusta, ei kaikkia teknisiä tietoja, arvopäivä vs arviointipäivä, huomioitava erityisesti arvopäivän ajankohdan markkinoiden kuvaus (2 p)

OSIO I

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

Eräs kiinteistöarvioijien auktorisointijärjestelmän kulmakivistä on auktorisoidun ammattitaito. Riittävä ammattitaito takaa osaltaan myös arviointitoiminnan laatua. Vastaa lyhyesti seuraaviin, arvioijan ammattitaitoa koskeviin kysymyksiin.

- d) Mitä ammattitaitovaatimuksia AKA-kokeeseen pääsyn edellytyksiksi on asetettu kiinteistöarviointilautakunnan säännöissä ja työjärjestyksessä?
- e) Mitä lautakunnan säännöissä (27 §) ja hyvässä kiinteistöarviointitavassa (KA ry) todetaan AKA-arvioijan ammattitaidosta?
- f) IVSC:n Professional Board on arvioijien ammattitaitovaatimuksia kehittääkseen laatinut julkaisun ”A Competency Framework for Professional Valuers” (”Pätevyyskehys ammattimaiselle arvioitsijalle”). Mitkä osa-alueet kuuluvat tämän julkaisun mukaan arvioijan ammattipätevyyden kehykseen eli mitä osa-alueita arvioijan tulee hallita osoittaakseen ammatillista pätevyyttään?

Mallivastaus:

- d) Riittävä ammattitaito osoitetaan työkokemuksella ja tutkinnolla. Korkeakoulututkinto + 3 vuotta työkokemusta (0,25 p) tai soveltuva koulutus + 5 vuotta työkokemusta (0,25 p). Erityisestä syystä kokeeseen voidaan hyväksyä myös henkilö, jolla on yli 10 vuotta työkokemusta, mutta ei tutkintoa tai koulutusta alalta (0,25 p)
Konkurssi- ja yritysrekisterisaneerausotteista ei saanut pisteitä, koska ne eivät sinänsä kuulu ammattitaitovaatimusten piiriin, vaan luotettavuusvaatimuksiin.
- e) Arvioitsijan on aina varmistuttava siitä, että hänen asiantuntemuksensa ja tietonsa (käy myös: ammattitaitonsa) ovat sellaiset, että arviointitehtävä voidaan suorittaa asianmukaisesti. (0,5p). Arviointitehtävästä tulee kieltäytyä, jos ei ole riittävää pätevyyttä ja asiantuntemusta (0,5 p). Edellä mainitut todettu myös hyvässä kiinteistöarviointitavassa. Lisäksi hyvä kiinteistöarviointitapa edellyttää, että arvioijan tulee ylläpitää (0,25 p) ja kehittää (0,25 p) ammattitaitoaan.
- f) Ammatilliset tiedot (0,25 p), ammatilliset taidot (0,25 p) ja ammatilliset arvot, etiikka ja käytös (0,25 p).
Vastauksessa hyväksyttiin myös sellaiset seikat, jotka ilmentävät ammatillisia tietoja (tutkinto ja koulutus, joiden nojalla arvioijalla on ymmärrystä esimerkiksi talousteoriasta ja rahoitusmarkkinasta, arviointikäsitteistä ja periaatteista, arviointimenetelmistä, lainsäädännöstä ja standardeista ja ohjeista), ammatillisia taitoja (tuli käydä ilmi jollain tapaa nimenomaan edellisiin liittyvät taidot eli soveltaminen, analysointi jne.) sekä arvoja, etiikkaa ja käytöstä (kelvollinen maine, sitoutuminen eettisiin periaatteisiin ja niiden noudattaminen sekä vastuu noudattamatta jättämisestä). Mikäli tähän kohtaan oli kirjannut vain eettiset periaatteet, ei pisteitä tullut.

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Mikä on voimassaolevan Suomen lainsäädännön perusteella kiinteistönarvioitsijan (KHK) vastuu, vastuun syntymisen perusteet ja seuraamukset arviointityössä? Vastaukselta edellytetään muutakin kuin pelkkien pykäläkohtien luetteloimista. (max 6 p)

Mallivastaus

Vastuu pohjautuu kiinteistönarvioitsijan kelpoisuusvaatimuksiin, joita ovat:

Kiinteistörahastolaki 1173/1997

18§

- luonnollinen henkilö
- omattava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tehtävän hoitaminen edellyttävät
- oikeustoimikelpoinen
- itsenäinen ja riippumaton (ei saa olla esteellinen) (2 p)

24§

- jos edellytykset puuttuvat, kieltäytyttävä tai luovuttava tehtävästä
- noudatettava hyvää kiinteistöarviointitapaa (1,5 p)

29§

- on esteellinen (0,5 p)

30§

- salassapitovelvollinen (0,5 p)

Lisäksi

(VvMA 233/2014, 4§)

- arviointimenetelmän ja -lausunnon täytettävä vähimmäisvaatimukset (1 p)

Vastuu voi syntyä, mikäli kiinteistönarvioitsija ei täytä kelpoisuusvaatimuksia, ei ole riippumaton, rikkoo salassapitovelvollisuutta ja arviointimenetelmä ja -lausunto eivät täytä vähimmäisvaatimuksia.

Vastuun seuraamukset

Kiinteistörahastolaki 1173/1997

24§

- vahingonkorvausvelvollisuus
- arvioitsijarikkomus (0,5 p)

Tehtävänasettelun mukaisesti pelkkien pykäläkohtien luetteloimista ei riittänyt, vaan vastauksessa tuli käsitellä KHK-arvioitsijan vastuuta yllä mainitun pohjalta.

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

- g) Kauppa-arvomenetelmän määritelmä Kansainvälisten arviointistandardien 2013 mukaan.
- h) Kauppa-arvomenetelmän soveltaminen Kansainvälisten arviointistandardien 2013 mukaan.
- i) Kauppa-arvomenetelmän käytännön sovellukset.
- j) Kauppa-arvomenetelmän soveltuvuus erilaisten kohteiden arviointiin.
- k) Kauppa-arvomenetelmän vertailutietojen samanlaisuuden, edustavuuden ja riippumattomuuden perusteet.
- l) Osakeyhtiöiden välillä on tehty kiinteistökauppa. Mistä tietolähteestä selvität myyjän ja ostajan omistajat varmistaaksesi kaupan edustavuuden? Osakeyhtiöt eivät ole pörssiyrityksiä.

-
- g) IVS-käännös 2013, sivu 22

Kauppa-arvomenetelmä antaa osoituksen arvosta vertaamalla kohde hyödykettä identtisiin tai samankaltaisiin hyödykkeisiin, joiden osalta hintatietoa on saatavissa. 1 p.

- h) IVS-käännös 2013, sivu 22

Tässä menetelmässä on ensimmäiseksi tarkasteltava identtisten tai samankaltaisten hyödykkeiden hiljattain markkinoilla toteutuneita kauppahintoja. Jos vain muutamia kauppia on tapahtunut hiljattain, voi olla sopivaa tarkastella myyntiin tarjottujen identtisten tai samankaltaisten hyödykkeiden hintoja edellyttäen, että tuon informaation merkityksellisyys on selvästi olemassa ja kriittisesti analysoitu. Voi olla tarpeellista korjata muiden kauppia hintatietoja vastaamaan varsinaisen liiketoimen ehtoja, arvon perustaa ja oletuksia, joita kyseisessä arvioinnissa tehdään. Myös vertailukauppia hyödykkeiden ja arvioitavan hyödykkeen oikeudellisissa, taloudellisissa ja fyysisissä ominaisuuksissa voi olla eroavaisuuksia. 1 p.

- i) - edustaviin yksittäishavaintoihin perustuva tarkastelu
- tilastollisten tunnuslukujen määrittäminen ja tulosten soveltaminen
- kokemuseräinen menetelmä: sovelletaan aiemmin tehtyjä selvityksiä ja tutkimuksia
- matemaattiset monimuuttujamenetelmät
- neuroverkot 1 p.
- j) - soveltuu parhaiten asuinhuoneistojen, asuinkiinteistöjen ja rakentamattomien tonttien arviointiin, koska vertailuaineistoa on olemassa
- osin myös maa- ja metsätalouskiinteistöjen arviointiin
- soveltuu vain välttävästi toimitilojen arviointiin vertailuaineiston hajanaisuuden ja vähäisyyden takia, toimitilan tuottoarvoperusteista arviointia on kuitenkin aina tuettava kauppa-arvoperusteisella arvioinnilla, jos mahdollista 1 p.
- k) Kanerva – Palmu – Ridell, Kiinteistöjen arviointikäsikirja:

Samanlaisuus

- sama käyttötarkoitus
- sama omaisuusosa
- sama markkinatilanne, aikarajaus
- sama sijainti perustuen markkina-alueen rajaukseen - sama kokoluokka

Edustavuus ja riippumattomuus, ei edustavia

- sukulaisten väliset kaupat
- kunnan ja muiden julkisten tahojen myynnit rajauksin
- saman omistajan, esim. yrityksen välillä tehdyt kaupat
- useat saman myyjän samaan aikaan tekemät kaupat rajauksin. 1 p.

I) Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624

Luku 3, 17 §

Osake- ja osakasluettelon julkisuus

Osakeluettelo ja osakasluettelo on pidettävä yhtiön pääkonttorissa jokaisen nähtävänä.

Jokaisella on oikeus yhtiön kulut korvattuaan saada jäljennös osakeluettelosta ja osakasluettelosta tai niiden osasta.

Luku 4, 5 §

Osakas- ja odotusluettelon julkisuus

Jokaisella on oikeus tutustua osakasluetteloon ja odotusluetteloon arvopaperikeskuksessa sekä, jos yhtiöllä on pääteyhteys arvopaperikeskukseen, yhtiön pääkonttorissa. Osakas- ja odotusluettelosta tai niiden osasta on annettava jäljennös 3 luvun 17 §:n 2 momentin mukaisilla edellytyksillä. Mitä tässä momentissa säädetään, koskee tämän luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitetun ajankohdan mukaista osakasluetteloä yhtiökokouksen päättymiseen asti.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske henkilötunnusta, maksu- tai verotustietoja tai sitä, mille kaupintatilille osakkeenomistajan myytäväksi antamat osakkeet on kirjattu. Tietoon siitä, minkä tilinhoitajan hoidossa olevalle arvo-osuustilille osakkeet on kirjattu, sovelletaan, mitä arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain 8 luvun 3 §:ssä säädetään arvo-osuustiliä koskevista tiedoista. (14.12.2012/756)

Esimerkiksi Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteristä ei saa tietoja osakkeiden omistuksista. Suomen Asiakastieto Oy:n palvelussa on tietoja osakkeiden omistuksista, mutta tiedot eivät ole kattavia eivätkä ajantasaisia.

Edelleen tuoreen oikeustapauksen mukaan yritykset eivät ole velvollisia säilyttämään omistuksien historiatietoja.

1 p, jos tilanne on pääpiirteittäin selvillä eli arviointityön kannalta asian selvittäminen on käytännön mahdollisuus.

OSIO II

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Asiakkaasi omistaa noin 100 hehtaarin kokoisen hyvin hoidetun metsätilan maantien varressa Etelä-Savossa. Hän haluaa liittää tilansa johonkin yhteismetsään yhteismetsäosuuksia vastaan ja pyytää apuasi.

Erittele menettelyssä ja arvioinneissa huomioon otettavat seikat. Mistä ja minkälaisia arviointeihin vaikuttavia lisätietoja hankit. Analysoi arviointien tarkkuutta.

Mallivastaus

Liittämisen periaate

2 p

Yhteismetsä on tilojen yhteinen alue, joka on tarkoitettu kestävän metsätalouden harjoittamiseen sen osakkaiden hyväksi. Metsätila voidaan liittää yhteismetsään antamalla vastineeksi yhteismetsäosuuksia. Liitettävän tilan arvoa verrataan yhteismetsän arvoon ja liitettävää aluetta vastaan annetaan alueen arvoa vastaava määrä yhteismetsäosuuksia. Liittämisen jälkeen yhteismetsäosuuksien kokonaismäärä kasvaa. Liittäminen perustuu osapuolten tekemään liittymissopimukseen. Liittäminen tapahtuu kiinteistötoimituksella.

Lähtötietojen hankinta

2 p

Liitettävän tilan osalta hankitaan kiinteistötietojärjestelmästä lainhuuto- ja rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote omistus-, kiinnitys-, pinta-ala-, rasite-, kartta- ym. tietoja varten. Omistajalta pyydetään mahdollinen metsäsuunnitelma. Metsänhoitoyhdistyksestä tai metsäkeskuksesta tilataan tila-arvio. Kunnasta ja ELY-keskuksesta selvitetään kaavoitus ja suojelutiedot. Asiakkaan metsätilalla suoritetaan katselmus.

Yhteismetsät yhteystietoineen löytyvät netistä esim. Tapion tai Metsäkeskuksen sivuilta. Lähi-seudun yhteismetsiltä kysellään kiinnostusta liittämishankkeeseen. Yhteismetsän arvon määrittäminen on haasteellinen tehtävä. Yhteismetsän alueeseen kuuluu usein erityisarvoja kuten rantatontteja tai maa-ainesalueita. Yhteismetsäosuuksien toteutuneita kauppahintoja voi etsiä kiinteistöjen kauppahintarekisteristä. Yhteismetsiltä voi saada tietoja toteutuneista liittämistä ja muita dokumentteja yhteismetsän arvosta. Yhteismetsän osakaskunta voi päättää hinnan, jolla on valmis ostamaan yhteismetsäosuuksia nimiinsä.

Arviointi

3 p

Liitettävän tilan arviointi tehdään yleensä summa-arvomenetelmällä laskemalla metsän eri arvosat yhteen ja tekemällä lopuksi kokonaisarvonkorjaus.

Yhteismetsän arvo arvioidaan summa-arvomenetelmällä erityisarvot huomioiden. Yhteismetsäosuuden yksikköhinta voidaan määrittää myös tuottoarvomenetelmällä menneiden vuosien tuo-

ton kautta. Kauppa-arvomenetelmää voidaan käyttää, jos yhteismetsäosuuksista on käyty riittävästi kauppaa ja hinnat ovat vakiintuneet.

Arviointi voidaan periaatteessa suorittaa myös jyvitysmenettelyllä, mutta se on käytännössä kallis ja monimutkainen menetelmä.

Markkina-analyysissä todetaan, että mm. suurista metsäteollisuusinvestoinneista johtuva kova kysyntä on nostanut metsätilojen hintoja ja toteutuneissa kaupoissa kokonaisarvon korjaukset ovat pienentyneet. Yhteismetsään liitettävä tila on ominaisuuksiltaan erinomainen, riittävän suuri, hyvin hoidettu metsätila hyvien kulkuyhteyksien varressa. Yhteismetsät ovat kiinnostuneita tällaisista kohteista.

Yksi vakiintumassa oleva käytäntö tilan liittämiseksi yhteismetsään osuuksia vastaan on määrittää liitettävän tilan arvo normaalisti summa-arvomenetelmällä ja liitettävän alueen luovuttajalle luvataan tietty vuotuinen tuotto prosentti yhteismetsään luovutettavalle pääomalle. Liitettävää aluetta vastaan annetaan sitten sellainen määrä yhteismetsäosuuksia, jolla kyseinen vuotuinen tuotto prosentti on toteutunut keskimäärin esimerkiksi viimeisen kymmenen vuoden ylijäämäjakojen perusteella.

Arvioinnin tarkkuus

1 p

Arvioinnin tarkkuudessa suurin epävarmuus on varsinkin suuren yhteismetsän arvon määrittäminen, jos yhteismetsään kuuluu rantoja, rakennuksia ja maa-ainesalueita. Normaalit puuston arvon epävarmuudet eivät ole tässä tapauksessa ongelma, kun liittämiseksi molemmilla arvioitavissa ja verrattavissa kohteissa on samanlaiset epävarmuudet.

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

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

Arvion tilaaja on monen sadan kilometrin päässä kiinteistöstä asuva iäkäs omistaja, joka ei ole käynyt kiinteistöllään vuosikausiin.

Peltolan kiinteistö (xxx-yyy-3-100) sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisessa Mäntylän kunnassa Kanta-Hämeessä syrjäisellä alueella kaukana kuntakeskuksesta. Kunnassa on paljon aktiiviviljelijöitä ja peltoalueista on kova kysyntä.

Kiinteistön maarekisterin mukainen pinta-ala on 31 ha. Paikallistien varressa olevassa kiinteistössä on hehtaarin kokoinen talouskeskus ja 30 hehtaarin peltoalue. Talouskeskuksessa on purkukuntoiset 20 vuotta käyttämättömänä olleet rakennukset: lautavuorattu päärakennus, kivi-navetta ja kaksi latoa. Rakennukset ovat käyttökelvottomat ja osin sortuneet.

30 hehtaarin salaojitettu pelto on yhdessä hyvänmuotoisessa palstassa. Pelto on ollut vuokralla viime vuodenvaihteeseen saakka. Tuki oikeudet ovat kiinteistön omistajalla.

Olet suorittanut kiinteistöllä katselmuksen 26.4.2017.

Lähtötiedot:

Kauppahintatiedot:

Peltokaupat

Kauppahintarekisterin mukaan Mäntylän kunnassa tehtiin vuosina 2012 – 03/2017 8 kpl peltokauppoja seuraavasti: min 6.850 €/ha, maks 12.100 €/ha, mediaani 10.200 €/ha ja keskiarvo 9.950 €/ha, pinta-alojen keskiarvo oli 8,2 ha.

Kiinteistöjen kauppahintatilaston mukaan Kanta-Hämeessä tehtiin vuonna 2016 11 peltokauppaa seuraavasti: Pinta-alojen keskiarvo oli 3,3 ha, hehtaarihintojen keskiarvo 8.156 €/ha ja mediaani 7.500 €/ha.

Rakentamattomat asuinrakennuspaikat haja-asutusalueella

Mäntylän kunnassa tehtiin vuosina 2012 -03/2017 10 kauppaa seuraavasti: min 0,55 €/m², maks 9,00 €/m², mediaani 2,10 €/m² ja keskiarvo 2,95 €/m². Pinta-alojen keskiarvo oli 7.500 m².

Kanta-Hämeessä tehtiin vuonna 2016 33 kauppaa seuraavasti: keskiarvo 4,54 €/m² ja mediaani 2,65 €/m². Pinta-alojen keskiarvo oli 5.600 m².

Rakennetut asuinrakennuspaikat haja-asutusalueella

Mäntylän kunnassa tehtiin vuosina 2012 – 03/2017 32 kauppaa seuraavasti: min 55.000 €, maks 260.000 €, mediaani 110.000 € ja keskiarvo 125.500 €. Pinta-alojen keskiarvo oli 6.800 m².

Kanta-Hämeessä tehtiin vuonna 2016 215 kauppaa seuraavasti: keskiarvo 131.200 € ja mediaani 124.000 €. Pinta-alojen keskiarvo oli 5.900 m².

Mallivastaus

Arviointilausunnon rakenne

3 p

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

Arviointimenetelmät

1 p

- Kauppa-arvomenetelmä pellon ja rakennuspaikan osalta
- Kustannusarvomenetelmä rakennusten osalta joskin tässä tapauksessa arvo on negatiivinen.

Markkina-analyysi

1 p

- Yleinen taloustilanne
- Paikallinen kysyntä

Arviointi

4 p

- Pellon osalta keskimääräistä korkeampaa arvoa puoltaa sijainti paikallistien varressa, salaojitus, suuri koko ja hyvän muotoinen palsta. Vertailukaupoissa mukana salaojittamattomia peltoja ja pieniä peltokuvioita.
- Rakennuspaikan arvioinnissa käytetään rakentamattomien rakennuspaikkojen vertailukauppoja. Syrjäinen sijainti ja keskimääräistä suurempi koko alentaa rakennuspaikan arvoa.
- Purkukuntoisten rakennusten arvo on purkukustannusten verran negatiivinen.
- Todennäköisesti talouskeskuksella tontteineen ei tässä tapauksessa ole juurikaan arvoa, kun rakennusten purkukustannukset ja rakennuspaikan arvot kompensoivat toisiaan.
- Rakennettujen rakennuspaikkojen vertailukauppoja ei voi käyttää.

Arvioinnin tarkkuus

1 p

- Arvioinnin tarkkuus pellon osalta aika tarkka, koska alueella on kysyntää hyvistä isoista peltokappaleista.
- Arvioinnin tarkkuutta heikentää epävarmuus purkukustannuksista ja siitä kannattaako uuden omistajan ylipäättään purkaa rakennuksia ja ottaa rakennuspaikkaa käyttöön.
- Arvioinnin tarkkuus on noin +/- 15 %.

OSIO I

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

Eräs kiinteistöarvioijien auktorisointijärjestelmän kulmakivistä on auktorisoidun ammattitaito. Riittävä ammattitaito takaa osaltaan myös arviointitoiminnan laatua. Vastaa lyhyesti seuraaviin, arvioijan ammattitaitoa koskeviin kysymyksiin.

- g) Mitä ammattitaitovaatimuksia AKA-kokeeseen pääsyn edellytyksiksi on asetettu kiinteistöarviointilautakunnan säännöissä ja työjärjestyksessä?
- h) Mitä lautakunnan säännöissä (27 §) ja hyvässä kiinteistöarviointitavassa (KA ry) todetaan AKA-arvioijan ammattitaidosta?
- i) IVSC:n Professional Board on arvioijien ammattitaitovaatimuksia kehittääkseen laatinut julkaisun ”A Competency Framework for Professional Valuers” (”Pätevyyskehys ammattimaiselle arvioitsijalle”). Mitkä osa-alueet kuuluvat tämän julkaisun mukaan arvioijan ammattipätevyyden kehukseen eli mitä osa-alueita arvioijan tulee hallita osoittaakseen ammatillista pätevyyttään?

Mallivastaus:

- g) Riittävä ammattitaito osoitetaan työkokemuksella ja tutkinnolla. Korkeakoulututkinto + 3 vuotta työkokemusta (0,25 p) tai soveltuva koulutus + 5 vuotta työkokemusta (0,25 p). Erityisestä syystä kokeeseen voidaan hyväksyä myös henkilö, jolla on yli 10 vuotta työkokemusta, mutta ei tutkintoa tai koulutusta alalta (0,25 p).
Konkurssi- ja yritysrekisterisaneerausotteista ei saanut pisteitä, koska ne eivät sinänsä kuulu ammattitaitovaatimusten piiriin, vaan luotettavuusvaatimuksiin.
- h) Arvioitsijan on aina varmistuttava siitä, että hänen asiantuntemuksensa ja tietonsa (käy myös: ammattitaitonsa) ovat sellaiset, että arviointitehtävä voidaan suorittaa asianmukaisesti. (0,5p). Arviointitehtävästä tulee kieltäytyä, jos ei ole riittävää pätevyyttä ja asiantuntemusta (0,5 p). Edellä mainitut todettu myös hyvässä kiinteistöarviointitavassa. Lisäksi hyvä kiinteistöarviointitapa edellyttää, että arvioijan tulee ylläpitää (0,25 p) ja kehittää (0,25 p) ammattitaitoaan.
- i) Ammatilliset tiedot (0,25 p), ammatilliset taidot (0,25 p) ja ammatilliset arvot, etiikka ja käytös (0,25 p).
Vastauksessa hyväksyttiin myös sellaiset seikat, jotka ilmentävät ammatillisia tietoja (tutkinto ja koulutus, joiden nojalla arvioijalla on ymmärrystä esimerkiksi talousteoriasta ja rahoitusmarkkinasta, arviointikäsitteistä ja periaatteista, arviointimenetelmistä, lainsäädännöstä ja standardeista ja ohjeista), ammatillisia taitoja (tuli käydä ilmi jollain tapaa nimenomaan edellisiin liittyvät taidot eli soveltaminen, analysointi jne.) sekä arvoja, etiikkaa ja käytöstä (kelvollinen maine, sitoutuminen eettisiin periaatteisiin ja niiden noudattaminen sekä vastuu noudattamatta jättämisestä). Mikäli tähän kohtaan oli kirjannut vain eettiset periaatteet, ei pisteitä tullut.).

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Mikä on voimassaolevan Suomen lainsäädännön perusteella kiinteistönarvioitsijan (KHK) vastuu, vastuun syntymisen perusteet ja seuraamukset arviointityössä? Vastaukselta edellytetään muutakin kuin pelkkien pykäläkohtien luetteloimista. (max 6 p)

Mallivastaus

Vastuu pohjautuu kiinteistönarvioitsijan kelpoisuusvaatimuksiin, joita ovat:

Kiinteistörahastolaki 1173/1997

18§

- luonnollinen henkilö
- omattava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tehtävän hoitaminen edellyttävät
- oikeustoimikelpoinen
- itsenäinen ja riippumaton (ei saa olla esteellinen) (2 p)

24§

- jos edellytykset puuttuvat, kieltäydyttävä tai luovuttava tehtävästä
- noudatettava hyvää kiinteistöarviointitapaa (1,5 p)

29§

- on esteellinen (0,5 p)

30§

- salassapitovelvollinen (0,5 p)

Lisäksi

(VvMA 233/2014, 4§)

- arviointimenetelmän ja -lausunnon täytettävä vähimmäisvaatimukset (1 p)

Vastuu voi syntyä, mikäli kiinteistönarvioitsija ei täytä kelpoisuusvaatimuksia, ei ole riippumaton, rikkoo salassapitovelvollisuutta ja arviointimenetelmä ja -lausunto eivät täytä vähimmäisvaatimuksia.

Vastuun seuraamukset

Kiinteistörahastolaki 1173/1997

24§

- vahingonkorvausvelvollisuus
- arvioitsijarikkomus (0,5 p)

Tehtävänasettelun mukaisesti pelkkien pykäläkohtien luettelointi ei riittänyt, vaan vastauksessa tuli käsitellä KHK-arvioitsijan vastuuta yllä mainitun pohjalta.

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

- m) Kauppa-arvomenetelmän määritelmä Kansainvälisten arviointistandardien 2013 mukaan.
- n) Kauppa-arvomenetelmän soveltaminen Kansainvälisten arviointistandardien 2013 mukaan.
- o) Kauppa-arvomenetelmän käytännön sovellukset.
- p) Kauppa-arvomenetelmän soveltuvuus erilaisten kohteiden arviointiin.
- q) Kauppa-arvomenetelmän vertailutietojen samanlaisuuden, edustavuuden ja riippumattomuuden perusteet.
- r) Osakeyhtiöiden välillä on tehty kiinteistökauppa. Mistä tietolähteestä selvität myyjän ja ostajan omistajat varmistaaksesi kaupan edustavuuden? Osakeyhtiöt eivät ole pörssiyrityksiä.

Mallivastaus

- m) IVS-käännös 2013, sivu 22

Kauppa-arvomenetelmä antaa osoituksen arvosta vertaamalla kohde hyödykettä identtisiin tai samankaltaisiin hyödykkeisiin, joiden osalta hintatietoa on saatavissa. 1 p.

- n) IVS-käännös 2013, sivu 22

Tässä menetelmässä on ensimmäiseksi tarkasteltava identtisten tai samankaltaisten hyödykkeiden hiljattain markkinoilla toteutuneita kauppahintoja. Jos vain muutamia kauppia on tapahtunut hiljattain, voi olla sopivaa tarkastella myyntiin tarjottujen identtisten tai samankaltaisten hyödykkeiden hintoja edellyttäen, että tuon informaation merkityksellisyys on selvästi olemassa ja kriittisesti analysoitu. Voi olla tarpeellista korjata muiden kauppia hintatietoja vastaamaan varsinaisen liiketoimen ehtoja, arvon perustaa ja oletuksia, joita kyseisessä arvioinnissa tehdään. Myös vertailukauppia hyödykkeiden ja arvioitavan hyödykkeen oikeudellisissa, taloudellisissa ja fyysisissä ominaisuuksissa voi olla eroavaisuuksia. 1 p.

- o) - edustaviin yksittäishavaintoihin perustuva tarkastelu
 - tilastollisten tunnuslukujen määrittäminen ja tulosten soveltaminen
 - kokemusperäinen menetelmä: sovelletaan aiemmin tehtyjä selvityksiä ja tutkimuksia
 - matemaattiset monimuuttujamenetelmät
 - neuroverkot. 1 p.
- p) - soveltuu parhaiten asuinhuoneistojen, asuinkiinteistöjen ja rakentamattomien tonttien arviointiin, koska vertailuaineistoa on olemassa
 - osin myös maa- ja metsätalouskiinteistöjen arviointiin
 - soveltuu vain välttävästi toimitilojen arviointiin vertailuaineiston hajanaisuuden ja vähäisyyden takia, toimitilan tuottoarvoperusteista arviointia on kuitenkin aina tuettava kauppa-arvoperusteisella arvioinnilla, jos mahdollista
- q) Kanerva – Palmu – Ridell, Kiinteistöjen arviointikäsikirja:

Samanlaisuus

- sama käyttötarkoitus
- sama omaisuusosa
- sama markkinatilanne, aikarajaus
- sama sijainti perustuen markkina-alueen rajaukseen - sama kokoluokka

Edustavuus ja riippumattomuus, ei edustavia

- sukulaisten väliset kaupat
- kunnan ja muiden julkisten tahojen myynnit rajauksin
- saman omistajan, esim. yrityksen välillä tehdyt kaupat
- useat saman myyjän samaan aikaan tekemät kaupat rajauksin. 1 p.

r) Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624

Luku 3, 17 §

Osake- ja osakasluettelon julkisuus

Osakeluettelo ja osakasluettelo on pidettävä yhtiön pääkonttorissa jokaisen nähtävänä.

Jokaisella on oikeus yhtiön kulut korvattuaan saada jäljennös osakeluettelosta ja osakasluettelosta tai niiden osasta.

Luku 4, 5 §

Osakas- ja odotusluettelon julkisuus

Jokaisella on oikeus tutustua osakasluetteloon ja odotusluetteloon arvopaperikeskuksessa sekä, jos yhtiöllä on pääteyhteys arvopaperikeskukseen, yhtiön pääkonttorissa. Osakas- ja odotusluettelosta tai niiden osasta on annettava jäljennös 3 luvun 17 §:n 2 momentin mukaisilla edellytyksillä. Mitä tässä momentissa säädetään, koskee tämän luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitetun ajankohdan mukaista osakasluetteloä yhtiökokouksen päättymiseen asti.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske henkilötunnusta, maksu- tai verotustietoja tai sitä, mille kaupintatilille osakkeenomistajan myytäväksi antamat osakkeet on kirjattu. Tietoon siitä, minkä tilinhoitajan hoidossa olevalle arvo-osuustilille osakkeet on kirjattu, sovelletaan, mitä arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain 8 luvun 3 §:ssä säädetään arvo-osuustiliä koskevista tiedoista. (14.12.2012/756)

Esimerkiksi Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteristä ei saa tietoja osakkeiden omistuksista. Suomen Asiakastieto Oy:n palvelussa on tietoja osakkeiden omistuksista, mutta tiedot eivät ole kattavia eivätkä ajantasaisia.

Edelleen tuoreen oikeustapauksen mukaan yritykset eivät ole velvollisia säilyttämään omistuksien historiatietoja.

1 p, jos tilanne on pääpiirteittäin selvillä eli arviointityön kannalta asian selvittäminen on käytännön mahdollisuus.

OSIO II

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Asiakkaasi omistaa noin 100 hehtaarin kokoisen hyvin hoidetun metsätilan maantien varressa Etelä-Savossa. Hän haluaa liittää tilansa johonkin yhteismetsään yhteismetsäosuuksia vastaan ja pyytää apuasi.

Erittele menettelyssä ja arvioinneissa huomioon otettavat seikat. Mistä ja minkälaisia arviointeihin vaikuttavia lisätietoja hankit. Analysoi arviointien tarkkuutta.

Mallivastaus

Liittämisen periaate

2 p

Yhteismetsä on tilojen yhteinen alue, joka on tarkoitettu kestävän metsätalouden harjoittamiseen sen osakkaiden hyväksi. Metsätila voidaan liittää yhteismetsään antamalla vastineeksi yhteismetsäosuuksia. Liitettävän tilan arvoa verrataan yhteismetsän arvoon ja liitettävää aluetta vastaan annetaan alueen arvoa vastaava määrä yhteismetsäosuuksia. Liittämisen jälkeen yhteismetsäosuuksien kokonaismäärä kasvaa. Liittäminen perustuu osapuolten tekemään liittymissopimukseen. Liittäminen tapahtuu kiinteistötoimituksella.

Lähtötietojen hankinta

2 p

Liitettävän tilan osalta hankitaan kiinteistötietojärjestelmästä lainhuuto- ja rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote omistus-, kiinnitys-, pinta-ala-, rasite-, kartta- ym. tietoja varten. Omistajalta pyydetään mahdollinen metsäsuunnitelma. Metsänhoitoyhdistyksestä tai metsäkeskuksesta tilataan tila-arvio. Kunnasta ja ELY-keskuksesta selvitetään kaavoitus ja suojelutiedot. Asiakkaan metsätilalla suoritetaan katselmus.

Yhteismetsät yhteystietoineen löytyvät netistä esim. Tapion tai Metsäkeskuksen sivuilta. Lähi-seudun yhteismetsiltä kysellään kiinnostusta liittämishankkeeseen. Yhteismetsän arvon määrittäminen on haasteellinen tehtävä. Yhteismetsän alueeseen kuuluu usein erityisarvoja kuten rantatontteja tai maa-ainesalueita. Yhteismetsäosuuksien toteutuneita kauppahintoja voi etsiä kiinteistöjen kauppahintarekisteristä. Yhteismetsiltä voi saada tietoja toteutuneista liittämistä ja muita dokumentteja yhteismetsän arvosta. Yhteismetsän osakaskunta voi päättää hinnan, jolla on valmis ostamaan yhteismetsäosuuksia nimiinsä.

Arviointi

3 p

Liitettävän tilan arviointi tehdään yleensä summa-arvomenetelmällä laskemalla metsän eri arvosat yhteen ja tekemällä lopuksi kokonaisarvonkorjaus.

Yhteismetsän arvo arvioidaan summa-arvomenetelmällä erityisarvot huomioiden. Yhteismetsäosuuden yksikköhinta voidaan määrittää myös tuottoarvomenetelmällä menneiden vuosien tuo-

ton kautta. Kauppa-arvomenetelmää voidaan käyttää, jos yhteismetsäosuuksista on käyty riittävästi kauppaa ja hinnat ovat vakiintuneet.

Arviointi voidaan periaatteessa suorittaa myös jyvitysmenettelyllä, mutta se on käytännössä kallis ja monimutkainen menetelmä.

Markkina-analyysissä todetaan, että mm. suurista metsäteollisuusinvestoinneista johtuva kova kysyntä on nostanut metsätilojen hintoja ja toteutuneissa kaupoissa kokonaisarvon korjaukset ovat pienentyneet. Yhteismetsään liitettävä tila on ominaisuuksiltaan erinomainen, riittävän suuri, hyvin hoidettu metsätila hyvien kulkuyhteyksien varressa. Yhteismetsät ovat kiinnostuneita tällaisista kohteista.

Yksi vakiintumassa oleva käytäntö tilan liittämiseksi yhteismetsään osuuksia vastaan on määrittää liitettävän tilan arvo normaalisti summa-arvomenetelmällä ja liitettävän alueen luovuttajalle luvataan tietty vuotuinen tuotto prosentti yhteismetsään luovutettavalle pääomalle. Liitettävää aluetta vastaan annetaan sitten sellainen määrä yhteismetsäosuuksia, jolla kyseinen vuotuinen tuotto prosentti on toteutunut keskimäärin esimerkiksi viimeisen kymmenen vuoden ylijäämäjakojen perusteella.

Arvioinnin tarkkuus

1 p

Arvioinnin tarkkuudessa suurin epävarmuus on varsinkin suuren yhteismetsän arvon määrääminen, jos yhteismetsään kuuluu rantoja, rakennuksia ja maa-ainesalueita. Normaalit puuston arvon epävarmuudet eivät ole tässä tapauksessa ongelma, kun liittämiseksi molemmissa arvioitavissa ja verrattavissa kohteissa on samanlaiset epävarmuudet.

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Sähköpostiisi tulee seuraavanlainen viesti tuntemattomalta asiakkaalta:

Morjens!!!

Annatko hinnan paljonko teidän työ maksaa tästä hommasta (tarkkuus muutaman satasen tarkkuudella riittää) ja tietysti aikataulu.

Tässä tiedot halleista ja tonteista.

Konepajahallit+Besthalli

- 3 kpl /5tn siltanostureita/halli/koukkukorkeus n. 6 m
- hallit n. 850 m²/halli
- 3 kpl tontteja 5000 m²/kpl
- Besthalli
- hallit rakennettu 1981, osoite, laajennus tehty 2006, jolloin uusittu sähköt, ilmastointi ym

Soittele
terv NN

Vastaa kysyjälle sähköpostilla ja sovitte toimeksiannosta. Teet huolellisen faktojen keräämisen ennen katselmusta ja niiden perusteella toteat alueella olevan voimassa asemakaavan, jonka mukaan kyse on kolmesta vierekkäisestä teollisuustontista, joilla on rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0,40$ mukaan 2144 m², 1800 m² ja 1805 m². Tonttien koot ovat kiinteistörekisteriotteiden mukaan 0,5362 ha, 0,4500 ha ja 0,4514 ha. Tonteista kaksi ensimmäistä ovat rakennettuja ja viimeisin on rakentamaton.

Katselmuksessa toteat rakennusten olevan kohtuullisen hyvässä kunnossa olevia raskaan metalliteollisuuden käyttöön tarkoitettuja konepajahalleja. Toisella rakennetulla tontilla on konepajahallin lisäksi erillinen ns Best-halli eli kylmä metallirunkoinen pressuhalli asfalttilattialla.

Kohteet sijaitsevat kuntaliitoksilla syntyneen keskikokoisen eteläsuomalaisen kaupungin entisen naapurikunnan teollisuusalueella. Yllätykseksi markkinat näyttävät vertailukauppapöytäkirjojen osalta varsin toimivilta, sillä samalta teollisuusalueelta on myyty 6 kpl kiinteistöjä 01.01.2016 jälkeen ja yksi näistä vielä toiseen kertaan. Vertailukauppojen katselmuskierroksella toteat kohteista kahden vastaavan kokoluokaltaan arvion kohteita, muut ovat selvästi pienempiä. Toisesta on maksettu 280.000,- € ja toisesta 220.000,- €. Näistä kahdesta kalliimman kohteen kaupan taustalta näyttää löytyvän sama henkilö sekä myyjä- että ostajayhtiössä, joten kauppa voi olla sisäinenkin kauppa, esim. yhtiöjärjestely.

Sijaintikunnan alueella on samana ajanjaksona tehty Maanmittauslaitoksen julkaiseman kauppahintatilaston mukaan 26 teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikkojen luovutusta ja katselmuksessa toteat osan niistä sijaitsevan huomattavan kaukana arvion kohteesta ja suurimman osan olevan kaupallisia kiinteistöjä.

Maakuntatasolla rakennettujen teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikkojen luovutusten keskiarvohinta oli vuonna 2015 noin 320.000,- € ja rakentamattomien noin 10,- €/km² keskikoon ollessa noin 8500 m² ja rakennusoikeuden määrän keskiarvon noin 2900 km².

Laadi arviokirja kohteesta. Huomioi erityisesti IVS:n, kiinteistönarvointilautakunnan antaman ohjeistuksen ja hyvän kiinteistöarvointitavan mukaiset sisältövaatimukset myös toimeksiannon alkuvaiheen toimien osalta. HUOM! ÄLÄ KÄYTÄ VASTAUKSESSA OMAA NIMEÄSI VAAN KEKSITTYÄ

Mallivastaus

- Arvion tilaaja
- Arvioinnin käyttötarkoitus, myös arvioinnin käyttö, jakelu ja julkaisu
- Arvioijan pätevyys ja jääviys: yksilöinti ja asema (1 p)
- Toimeksianto: toimeksiannon ja toimeksiantajan määrittely ja yksilöinti (2 p)
- Arvion kohteen riittävä yksilöinti: (1 p)
 - kohdetiedot
 - kiinteistö: tontti, kaava ja sen määräykset, rakennusoikeus
 - rakennukset ja liittymät: ikä, kunto, varusteet, korjaukset
 - sijainti- ja ympäristötekijät
 - katselmus: ajankohta
- Oletukset (1 p)
- Arvopäivä, mikä arvo ja mikä ajankohta (1 p)
- Arvon perusta: arvointimenetelmät ja niiden perustelut (1 p)
- Markkinatilanne ja markkinan kuvaus (1 p)
- Johtopäätökset (1 p)
- Arvion lopputulos ja perustelut
- Vahvistus standardin noudattamisesta (1 p)
- Lähdetiedot
- Liitteet
- Päiväys ja allekirjoitus