

OSIO I**Asuntoauktorisointi / Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointi / Yleisauktorisointi ja KHK-koe**

Koekoosteessa Osio I on esitetty ainoastaan kerran, koska se on kaikille kokelaille yhteinen eli kysymykset ovat samat asunto-, maa- ja metsätalouskiinteistö- sekä yleisauktorisointi/KHK-kokeessa. Osio II on suunnattu auktorisointi-osa-alueittain eli kullekin osa-alueelle on omat kohdennetut tehtävät, koekoosteessa on esitetty kunkin kokeen Osio II erikseen. Arvosteluperusteista näkyvät pääpiirteittäin ne asiat, joita vastauksessa pitää pisteitä saadakseen olla. Arvosteluperusteet eivät ole sama asia kuin mallivastaus. Vastauksen pitää olla looginen kokonaisuus ja pelkät ranskalaiset viivat eivät riitä.

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

Mitä Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevissa määräyksissä sekä lautakunnan säännöissä todetaan arvioijan salassapitovelvollisuudesta? Kenelle arviokirja voidaan luovuttaa?

Arvosteluperusteet

Hyvän kiinteistöarviointitavan mukaan arvioija on velvollinen pitämään salassa kaiken, mitä hän asiakassuhteen nojalla on saanut tietoonsa. (0,75 p) Lisäksi hänen tulee valvoa, että häntä avustavat henkilöt noudattavat samaa salassapitovelvollisuutta. (0,25 p)

Asiantuntijalausuntoa tai osaa siitä ei saa luovuttaa muille kuin toimeksiantajalle, ellei toisin ole sovittu tai voimassa olevista säädöksistä muuta johdu. (0,5 p) Salassapitovelvollisuus ei koske sellaista tilannetta, jossa arvioija joutuu puolustautumaan häntä vastaan käytävässä virallisessa prosessissa tuomioistuimessa tai muussa valituksia käsittelevässä yhteisössä. (0,5 p)

Lautakunnan sääntöjen (14 §) ja työjärjestyksen (9 § ja 17 §) mukaan lautakunnalla on oikeus saada KHK:lta ja AKAlta tarkastettavakseen kaikki hänen toimintansa valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet. Tämä koskee myös oma-aloitteista valvontaa. (1 p)

Koska kysymyksen asettelussa mainittiin nimenomaisesti vastauksen lähteet (hyvä kiinteistöarviointitapa, lautakunnan säännöt), ei IVS:ssä mainittuja asioita edellytetty eikä niistä saanut myöskään pisteitä.

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Mitkä seikat ovat olennaisia kiinteistö/asunto-osakeyhtiöiden vuokraamien tonttien vuokraehdoissa (Maanvuokralaki) ja kiinteistö/asunto-osakeyhtiöiden yhtiölainojen ehdoissa kohteen (toimitila/asuinkiinteistö) arvonmäärittämisessä sekä tontin omistajan että rakennuksen omistajan kannalta? Perusta vastauksesi voimassaolevaan Suomen lainsäädäntöön. Muista perustella vastauksesi, pelkät viittaukset lakipykäliin eivät riitä pisteiden saamiseksi.

Arvosteluperusteet

Tonttivuokrarahasto (yhteensä 2 p)

- vuokra-aika
- vuokrapohja
- vuokran määräytyminen (mahdolliset alkualennukset yms)
- vuokran korottaminen
- kunnossapito-, korjaus- ja huoltovastuut
- irtisanominen
- vastuut sopimuksen päättyessä
- vastaavat markkinatasot
- maanvuokra per vuokrattava pinta-alaneliö
- oikeus siirtää vuokrasopimus, alivuokrausoikeus
- lunastusmahdollisuus, osittainen lunastusmahdollisuus (esim huoneistokohtaisesti)
- osapuolet ja vuokranantajan motiivi

Edellä mainittujen seikkojen vaikutus kiinteistön/yhtiön osakkeiden arvoon. (1 p)

Yhtiöiden (as.oy, kiint.oy) yhtiölainat (yhteensä 2 p)

- lainoitustaso suhteessa velattomaan kauppahintaan
- rahoitusvastikkeen tuloutus/rahastointi yhtiössä (yhtiöjärjestyksen määräys)
- lyhennysten alkamishetki
- laina-aika
- korkotaso ja määräytymisperuste
- mahdollisuus kokonaan/osittaiseen poismaksamiseen (esim huoneistokohtaisesti)
- poismaksamisen ajankohta (milloin voi maksaa)
- lainan vakuudet
- yhtiön koko
- yhtiön osakekannan omistus
- uudelleenrahoitusmahdollisuus (lainaehdot, ennenaikainen poismaksaminen, mahdolliset uudelleenrahoittamisen kustannukset)

Edellä mainittujen seikkojen vaikutus kiinteistön/yhtiön osakkeiden arvoon. (1 p)

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

- a) IVS 2017:n mukainen **markkina-arvon** määritelmä ja siihen liittyvät oletukset (3 p)
 - b) IVS 2017:n mukaisen **markkinavuokran** määrittämisen perusta ja sille asetetut vaatimukset (3 p)
-

Arvosteluperusteet

- a) määritelmästä 2 p, 1 p oletuksista (highest and best use, huomioon lisäksi nykykäyttö ja sen tarkastelu tarvittaessa, markkinan määritelmä IVS 30)
- b) IVS 40:
 - ei saa huomioita erityisten ehtojen vaikutuksia (1p)
 - olettaa "appropriate lease terms" ja markkinavuokraa ei saa esittää antamatta määritelmää oletetuista ehdoista. (1p)
 - jos kohde sopimuksenalainen -> olemassa olevat ehdot, jos ei vuokrasopimuksen alainen -> tyypilliset markkinaehdot (1p)

Huomionarvioista on se, että b-kohdassa kysyttiin markkinavuokran *määrittämisen perustaa*, ei markkinavuokran määritelmää. Määritelmästä ei saanut pisteitä.

OSIO II ASUNTOAUKTORISOINTI

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Yksityinen maanomistaja ja perustettava asunto-osakeyhtiö ovat solmineet vuonna 1968 maanvuokralain mukaisen vuokrasopimuksen 50 vuodeksi koskien asemakaavoitettua tonttia itäsuomalaisen pikkukaupungin keskustassa, jolle sittemmin perustettu asunto-osakeyhtiö on rakennuttanut omistamansa kerrostalon.

Elämä on sujunut talossa ja yhtiössä mukavan letkeästi kymmenien vuosien ajan, mutta nyt yhtiöllä on edessään iso haaste, sillä tontinvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on päättynyt kesällä 2018 ja uusi vuokrasopimus pitäisi saada aikaiseksi. Mikäli uutta sopimusta ei tehdä, on vaihtoehtona alkuperäisen sopimuksen mukaisten ehtojen perusteella päätyä tilanteeseen, jossa rakennuksen arvo määritetään ja sen perusteella vuokranantaja lunastaa vuokramiehen omistaman rakennuksen 60%:lla sen teknisestä arvosta.

Neuvotteluissa uudesta tontinvuokrasopimuksesta on ajautettu umpikujaan, koska osapuolilla on toisistaan poikkeava näkemys tontin arvosta.

Sinulta pyydetään arviota tontin arvosta.

Kauppahintatilastoista löytyy kyseisen kaupungin ja lähiympäristön osalta vain yksi kerrostalotontin kauppa vuodelta 2011. Koko seutukunta on kärsinyt jo pitkään väestö- ja työpaikkakadosta eikä positiivisia impulsseja näiden suhteen ole juurikaan odotettavissa.

Miten määrität kohteen arvon? Mikä arvo voisi tulla kyseeseen, markkina-arvo vai joku muu kansainvälisten arviointistandardien mukainen arvo? Mitä selvityksiä sinun tulee tehdä ja minkälaisia käytännön toimenpiteitä suoritat kyetäksesi lausumaan vankan näkemyksesi auktorisoituna arvioijana tontin arvosta? Perustele valitsemasi arvo ja arviointiperusteet IVS-standardin mukaisesti.

Arvosteluperusteet

- Arvon perusta 2 p
 - markkina-arvo vs kohtuullinen arvo (IVS 104 50)
- Arvon lähtöoletus 0,5 p
 - paras ja tuottavin käyttö
- Kohteen yksilöinti 0,5 p
 - kaavatilanne, sijainti
- Arvopäivä
- Katselmus
- Toimeksianto 0,5 p

- kirjallinen
- Markkinatilanne 1,5 p
- tunnusluvut, Tilastokeskus
- aluekehitys, Kuntaliitto
- Arviointimenetelmä ja sen soveltamistapa 2 p
- kauppaa-arvo (IVS 105 20)
- vertailukelpoisiin liiketoimiin perustuva
- kauppahintatilastot, Maanmittauslaitos
- markkinaosapuolet: kunnan tarjonta, rakennusliikkeiden näkemykset (kysely, haastattelut)
- Johtopäätökset 1 p
- Arvo
- Lähteet
- Liitteet

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Olet pitkään suunnitellut hankkia itsellesi sijoitusasunnon. Nyt mielenkiintosi kohdistuu juuri myyntiin tulleeseen kerrostalokaksioon ison kaupungin lähiössä. Kohteen myyntihinta on poikkeuksellisen alhainen, vain 15.000,- €, johtuen osakkeisiin kohdistuvasta suuresta jäljellä olevasta yhtiölainaosuudesta, joka ostajan tulee ottaa vastattavakseen ja maksettavakseen. Yhtiölainaosuutta on jäljellä 30.000,- €.

Asunto sijaitsee kolmikerroksisen hissittömän talon ylimmässä kerroksessa. Yhtiö on hyvin hoidettu ja siinä on isot remontit tehty, mistä tuo velkaosuuskin on peräisin. Peruskorjattu on v 2014 julkisivut, parvekkeet, ikkunat, piha-alueet ja talon ulkopuoliset vesieristykset sekä v 1994 käyttövesiputket. Asunto on siisti ja sitä on remontoitu 2000-luvulla mm keittiön, kylpyhuoneiden ja pintojen osalta. Asunnon koko on 56 m².

Asunnon hoitovastike on 280,- €/kk (5,- €/m²/kk) ja rahoitusvastike 182,- €/kk. Markkinavuokrataso alueella on hivenen alle 10,- €/m²/kk.

Laadi tuottoarvoon perustuva ja IVS:n (2017) mukainen **arviokirja** kohteesta, tarvitset sitä varmasti myös pankissa hakiessasi sijoitukseesi mahdollisimman suuren pankkirahoituksen, koska korot ovat vieläkin poikkeuksellisen alhaalla. HUOM! ÄLÄ KÄYTÄ VASTAUKSESSA OMAA NIMEÄSI, VAAN KEKSITTÄÄ!

Arvosteluperusteet

- Arvon perusta 2 p
 - markkinavuokra (IVS 104 40)
- Arvon lähtöoletus 1 p
 - paras ja tuottavin käyttö, nykykäyttö, erityiset oletukset
- Kohteen yksilöinti 2 p
 - kohdeasunto, kohdeyhtiö, tehdyt ja tulevat remontit: riskit, vuokrattavuus ja sen rajoitteet
- Arvopäivä
- Katselmus
- Markkinatilanne 1 p
 - vuokra-asuntotarjonta, kilpailutekijät, sijaintitekijät, kohteen asema markkinoilla
- Arviointimenetelmä ja sen soveltamistapa IVS 105 40) 3 p
 - tuottoarvomenetelmä, kassavirtamenetelmä, loppuarvo
- Johtopäätökset 1 p
- Arvo
- Lähteet
- Liitteet

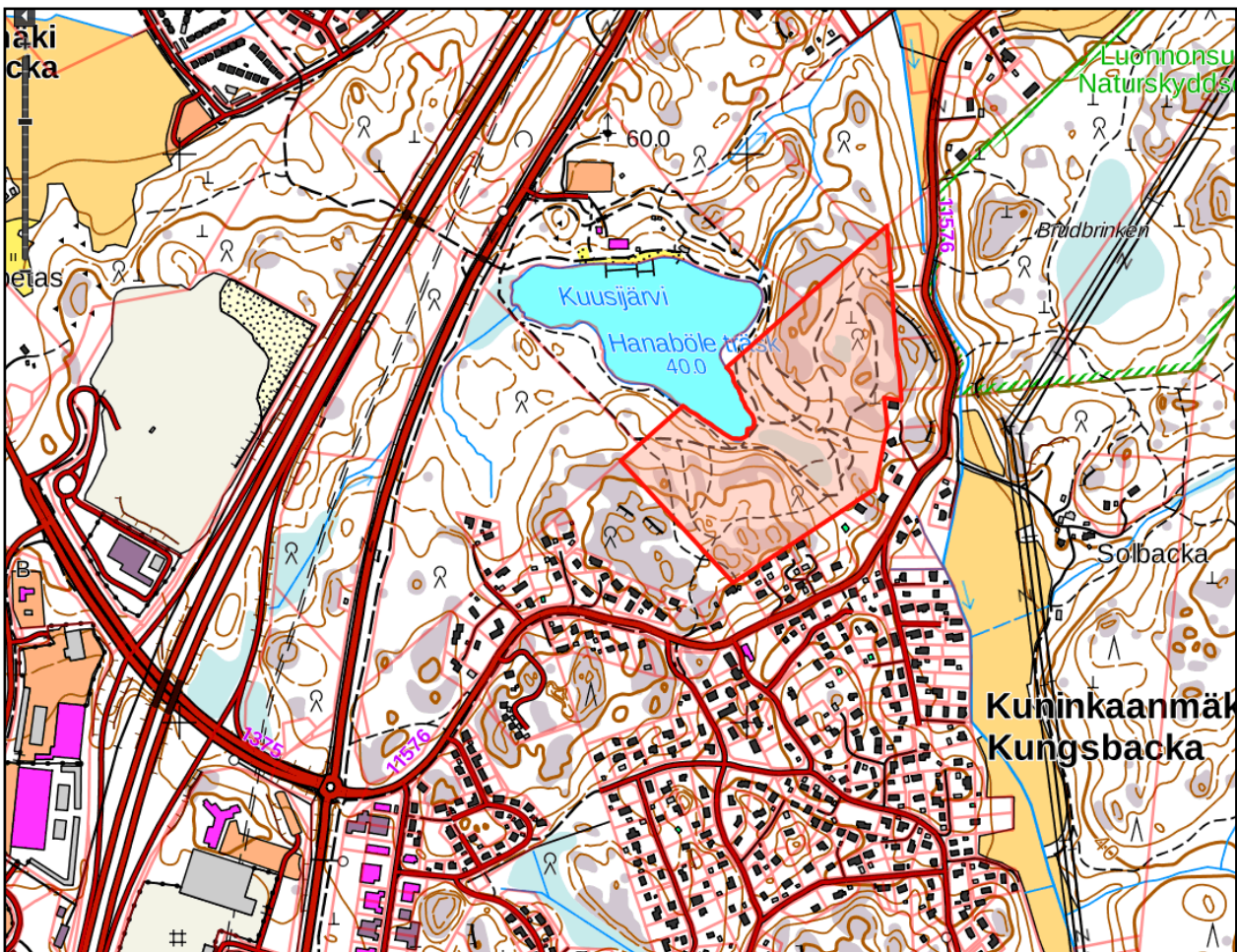
OSIO II

MAA- JA METSÄTALOUSKIINTEISTÖAUKTORISOINTI

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Rouva Maija Meikäläinen kertoo Itä-Uudellamaalla metsätalousyrittäjänä toimivan sukulaismiehensä haluavan ostaa häneltä oheisen karttaotteen mukaisen Vantaan kaupungin alueella noin 20 km Helsingin keskustasta koilliseen sijaitsevan metsäpalstan ja pyytää kauppaneuvotteluita varten arviota palstan nykyisestä markkina-arvosta. Sukulaismiehellä on omistuksessaan ennestään noin 500 ha talousmetsää Askolan ja Myrskylän kuntien alueilla (Askola ja Myrskylä ovat Itä-Uusimaalaisia pikkukuntia noin 70 km etäisyydellä pääkaupunkiseudulta).

Palstan pinta-ala on noin 15 ha ja se on hyväpuustoinen, pinta-alasta noin 5 ha on uudistushakkuikäistä ja 6 ha varttunutta kasvatusmetsää. Pääpuulaji on kuusi. Palstan alueella ei ole voimassa asemakaavaa, eikä sellaisen laatiminen ole vireillääkään, mutta palsta rajoittuu etelässä Kuninkaanmäen asemakaava-alueen asuinentalokortteleihin.



a) Millaisia selvityksiä teet toimeksiannon kohteesta ja millaisista tietolähteistä?

b) Mitä arviointimenetelmää tai menetelmiä arvioinnissa voi hyödyntää ja minkä vuoksi?

c) Millaisia vertailutietoja ryhdyt hankkimaan markkina-arvon laskentaa varten?

(Huomaus: tilanne on kuvitteellinen eikä vastaa omistus- ja kaavatietojen osalta todellisuutta)

Arvosteluperusteet

a) Millaisia selvityksiä teet toimeksiannon kohteesta ja millaisista tietolähteistä?

- Kaavoitus ja maapolitiikka (2 pistettä)
 - o Yleiskaava kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
 - o Kaavoitussuunnitelmat kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
 - o Kunnan maapolitiikka kaupungin verkkosivut / maapolitiikasta vastaavat henkilöterityisesti mahdollisuus kehittää aluetta maankäytösopimuksen perusteella
- Metsävaratiedot (1 pistettä)
 - o Metsäsuunnitelma omistajalta tai hänen valtuutuksen nojalla suunnitelman tekijältä
 - o Ellei metsäsuunnitelmaa ole, puustoarvio metsäalan ammattilaiselta
 - o Puuston arvo Luken tilastopalvelun avulla / metsäalan ammattilaisen avulla

b) Mitä arviointimenetelmää tai menetelmiä arvioinnissa voi hyödyntää ja minkä vuoksi?

- Kauppa-arvomenetelmä (2 pistettä)
 - o Kohteella on mitä ilmeisimmin odotusarvoa tulevan kaavoituksen perusteella raakamaana
 - o Raakamaasta tehdään yleensä kiinteistökauppoja
- Tuottoarvomenetelmä (1 pistettä)
 - o Jos maankäytösopimus on mahdollista, kohteen asemakaavoituksen odottaminen, kehittämiskorvauksen maksaminen ja tonttien myynti johtaa todennäköisesti taloudellisesti parhaaseen tulokseen
 - o Tuottoarvon laskenta kassavirta-analyysillä

c) Millaisia vertailutietoja ryhdyt hankkimaan markkina-arvon laskentaa varten?

- Kauppa-arvomenetelmää varten (1 pistettä)
 - o Raakamaakaupat kiinteistöjen kauppahintarekisterin avulla
 - o Vertailukauppojen kohteista vertailun kannalta olennaiset tiedot kuten sijainti, kaavoitustilanne ja karkeasti esimerkiksi ilmakuvien avulla puusto

- Tuottoarvomenetelmää varten (1 pistettä)
 - o Kehittämiskorvauksen taso
 - o Asemakaavoituksen kesto
 - o Arvio mahdollisesta kaavasta, tonttien laatu ja määrä, yleisten alueiden luovutus
 - o Kustannukset ja niiden ajoittuminen: kehittämiskorvaus, tonttien myyntikustannukset
 - o Tulot ja niiden ajoittuminen: tonttien kysyntä ja hinta

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Aika on jättänyt vanhasta pariskunnasta, Onnista jo vuonna 1996 ja Almasta äskettäin. Heillä on kaksi lasta, tyttäriä, jotka nyt pyytävät arviota perukirjaa varten tilasta xxx-yyy-51-12 Raivattu, johon heidän vanhemmillaan on lainhuuto. Laadi arviokirja.

Kohteen tiedot

- Tila xxx-yyy-51-12 Raivattu sijaitsee Takaperän kunnan Peränurkan kylässä. Takaperän kunta on noin 5000 asukkaan taantuva kunta, joka sijaitsee noin 50 km Jyväskylästä luoteeseen. Peränurkan kylä taas sijaitsee noin 10 km kunnan keskustajamasta länteen, eikä kylässä ole mitään palveluita. Kylässä toimii vielä muutama maatila.
- Tilaan xxx-yyy-51-12 Raivattu kuuluu seuraavat palstat
 - 1) kotipalsta, 2,5 ha, josta 1,8 ha avo-ojitettua peltoa, talouskeskus
 - 2) peltopalsta 1,3 ha, avo-ojitettua peltoa
 - 3) peltopalsta 3,7 ha, avo-ojitettua peltoa
 - 4) metsäpalsta 28 ha
- Palstat rajoittuvat joko maantiehen tai tiekunnan ylläpitämään hyväkuntoiseen yksityistiehen
- Tiedot talouskeskuksesta:

talouskeskusalueen pinta-ala 0,7 ha
 asuinrakennus, huoneala 72 huon2, valmistunut 1952, ikäänsä nähden hyvässä kunnossa tiilinavetta, bruttoala 120 m², valmistunut 1951, ollut käyttämättömänä ja kylmillään vuodesta 1981
 pihasauna, 12 m², valmistunut 1950, ikäänsä nähden hyvässä kunnossa
 3 kpl lautarakenteisia talousrakennuksia, bruttoalat 28 m², 16 m², 14 m², valmistuneet 1950-luvulla
- Tiedot pelloista

kaikki pellot vuokrattu 31.12.2025 saakka nuorimmalle kylän aktiiviviljelijöistä vuokraoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin
 vuosivuokra tällä hetkellä 108 €/ha, sidottu elinkustannusindeksiin
 vuokrasopimuksessa sovittu tilatukien palaamisesta omistajalle vuokrasopimuksen päättyessä
- Metsäpalstan puustotiedot:

kehitysluokka	metsätyyppi	pinta-ala	puulaji	pituus/ikä	tukki	kuitu
T1	tuore kangas	8,0 ha	kuusi	0,7 m	0 k-m3	0 k-m3
T2	kuivahko kangas	9,0 ha	mänty	1,9 m	0 k-m3	0 k-m3
02	tuore kangas	9,0 ha	kuusi	35 v	0 k-m3	500 k-m3
03	tuore kangas	1,0 ha	kuusi	60 v	50 k-m3	100 k-m3
04	kuivahko kangas	1,0 ha	mänty	95 v	200 k-m3	50 k-m3
- Metsäpalstasta rajoittuu isohkoon Kalajärveen, alkuaan rantaviivan pituus on ollut 500 metriä, mutta 1980-luvulla siitä on lohkottu ja myyty kolme lomarakennuspaikkaa, joilla sijaitsee käytössä olevat vapaa-ajan asunnot ja jotka siis eivät kuulu arvioitavaan tilaan. Rantaviivaa on jäänyt lomarakennuspaikkojen väliin neljässä eri pätkässä, joiden pituudet ovat 50 metriä, 200 metriä, 20 metriä ja 80 metriä.
- Kaavoitustiedot:

Ainoa tilan alueella voimassa oleva kaava on maakuntakaava, jossa siinäkin ei ole mitään kyseistä tilaa koskevia aluevarauksia tai kaavamääräyksiä.

Käytössä oleva markkinainformaatio

- Omakotikiinteistöjä paikkakunnalla myyty vuosina 2015 – 2019 seuraavasti
keskustan asemakaava-alueella 10 kpl, keskihinta 100000 €, keski-ikä 40 v, keskikoko 120 kem²

- haja-asutusalueella 4 kpl, keskihinta 60000 €, keski-ikä 50 v, keskikoko 100 kem²
rakentamattomia rakennuspaikkoja haja-asutusalueella 3 kpl, keskikoko 5000 m², keskihinta 3 €/m²
- Rantaan rajoittuvia rakentamattomia loma-rakennuspaikkoja myyty vuosina 2015 – 2019 seuraavasti
5 kpl, keskikoko 7000 m², keskihinta 49000 €
 - Peltokauppoja paikkakunnalla tehty vuosina 2015 – 2019 seuraavasti

12.6.2015	8,0 ha	salaojitettu	6000 €/ha
18.5.2017	5,0 ha	avo-ojitettu	3000 €/ha
17.9.2017	3,0 ha	salaojitettu	7000 €/ha
11.1.2019	12,0 ha	salaojitettu	7000 €/ha
 - Metsäkauppoja paikkakunnalla tehty vuosina 2015 – 2019 7 kpl, keskihinta 3100 €/ha.
 - Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaiseman summa-arvomenetelmän aputaulukon arvoja, Keski-Suomi:
Metsämaan arvot kasvupaikoittain
Lehtomainen kangas 570 €/ha, Tuore kangas 390 €/ha, Kuivahko kangas 210 €/ha
Taimikon arvot puulajeittain valtapituuden mukaan ja kasvupaikoittain
Kuusi, tuore kangas 0,2 m 1190 €/ha; 1,3 m 1490 €/ha; 2,0 m 1890 €/ha
Mänty, kuivahko kangas 1,1 m 760 €/ha, 1,9 m 1130 €/ha; 3,1 m 1240 €/ha
 - Luke tilastotietokannan mukaan pystykaupoissa Keski-Suomessa toteutuneet kantohinnat vuosina 2016 - 2018:

Mäntytukki	2016 54 €/m ³ ; 2017 55 €/m ³ ; 2018 61 €/m ³
Kuusitukki	2016 55 €/m ³ ; 2017 58 €/m ³ ; 2018 64 €/m ³
Mäntykuitu	2016 16 €/m ³ ; 2017 16 €/m ³ ; 2018 17 €/m ³
Kuusikuitu	2016 18 €/m ³ ; 2017 18 €/m ³ ; 2018 19 €/m ³
 - Haahtela-kehitys Oy:n julkaisun rakennuksen hinnanarviointi 2015 mukaisia uudishintoja (alv 0 %)

omakotitalo	1560 €/hum2
sauna	1700 €/brm2
lypsykarjarakennus	770 €/hum2
lauta-aitta	470 €/hum2

 saman julkaisun mukaan nykyhinta uudishinnasta silloin, kun rakennuksen kunto vastaa ikäänsä

uusi	100 %
10 v	90 %
20 v	70 %
30 v	50 %
50 v	30 %

(Huomautus: Ajan niukkuuden vuoksi arviokirjaa ei tarvitse laatia täydellisenä, mutta arviokirjan rakenne tulee ilmetä otsikkotasolla, otsikon alle tulevat asiat voi esitellä lyhyesti luettelona. Arviointilaskelmat on perusteltava, mutta tässäkin ei edellytetä normaalin arviokirjan hyvää kieliasua vaan luettelomainen esitys on riittävä. HUOM! ÄLÄ KÄYTÄ ARVIOKIRJASSA OMAA NIMEÄSI, VAAN KEKSITTYÄ TAI KOETUNNUSTASI!)

Arvosteluperusteet

Arviointilausunnon rakenne

(2 pistettä)

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

Markkina-analyysi (1 pistettä)

- Yleinen taloustilanne
- Paikallinen markkinatilanne

Paras ja tuottavin käyttö (1 pistettä)

- Talouskeskuksella asuin- tai vapaa-ajan asuinrakennuspaikka
- Pelloilla pelto
- Metsäpalstalla ranta-alueita lukuun ottamatta metsätalous
- Metsäpalstan ranta-alueella rakennuspaikkojen lisä-alue ja virkistys

Arviointimenetelmät (1 pistettä)

- Talouskeskuksen osalta kauppa-arvomenetelmä ja yhdistelmämenetelmä
- Pellon osalta kauppa-arvomenetelmä, vuokra-aika otettava huomioon tuottoarvoperusteisesti
- Metsän osalta yhdistelmämenetelmä (summa-arvomenetelmä)
- Rannan osalta kauppa-arvomenetelmä

Talouskeskus (1 pistettä)

- Vertailu kauppahintoihin, alhaisempi kuin asemakaava-alueen omakotitalot
- ehkä hieman alhaisempi kuin haja-asutusalueen omakotitalot
- Yhdistelmämenetelmä, maapohja + rakennusten kustannusarvot
 - o Kustannusarvoissa ikälennus
 - o Kokonaisarvon korjauskerroin asuinrakennuksella jonkun verran alle 1, muilla lähellä 0.

Pellon arviointi (1 pistettä)

- Lähtökohtana avo-ojitetun pellon hintataso
- Pienet peltolohkot arvoltaan alempia kuin iso
- Vuokra-ajan vaikutus laskettava tuottoarvomenetelmällä ja pellon arvot pääomitettava vuokra-ajan päättymisajankohdasta

Metsän arviointi (1 pistettä)

- Keskihintatasoa ei voi käyttää, kun ei tiedetä hintahavaintojen metsävaratietoja
- Maapohja ja taimikot taulukkoarvoilla
- Kasvatuspuusto hakkuuarvonsa mukaan, ei odotusarvolisia
- Uudistushakkuupuusto hakkuuarvonsa mukaan
- Kokonaisarvon korjauskerroin kohtuullisen alhainen (0,4 – 0,6) taimikkovaltaisuuden vuoksi

Rannan arviointi (1 pistettä)

- Rakennuspaikkojen lisäalueeksi soveltuvat osat 0,1 – 0,5 x rantarakennuspaikan neliöhinta
- Muilta osin jonkin verran metsätaloudellista arvoaan korkeampi

Arvioinnin tarkkuus (1 pistettä)

- Realistinen arviointitarkkuus lienee +/- 10 – 25 %

OSIO II

YLEISAUKTORISOINTI / KHK

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Yksityinen maanomistaja ja perustettava asunto-osakeyhtiö ovat solmineet vuonna 1968 maanvuokralain mukaisen vuokrasopimuksen 50 vuodeksi koskien asemakaavoitettua tonttia itäsuomalaisen pikkukaupungin keskustassa, jolle sittemmin perustettu asunto-osakeyhtiö on rakennuttanut omistamansa kerrostalon.

Elämä on sujunut talossa ja yhtiössä mukavan letkeästi kymmenien vuosien ajan, mutta nyt yhtiöllä on edessään iso haaste, sillä tontinvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on päättynyt kesällä 2018 ja uusi vuokrasopimus pitäisi saada aikaiseksi. Mikäli uutta sopimusta ei tehdä, on vaihtoehtona alkuperäisen sopimuksen mukaisten ehtojen perusteella päätyä tilanteeseen, jossa rakennuksen arvo määritetään ja sen perusteella vuokranantaja lunastaa vuokramiehen omistaman rakennuksen 60%:lla sen teknisestä arvosta.

Neuvotteluissa uudesta tontinvuokrasopimuksesta on ajaututtu umpikujaan, koska osapuolilla on toisistaan poikkeava näkemys tontin arvosta.

Sinulta pyydetään arviota tontin arvosta.

Kauppahintatilastoista löytyy kyseisen kaupungin ja lähiympäristön osalta vain yksi kerrostalotontin kauppa vuodelta 2011. Koko seutukunta on kärsinyt jo pitkään väestö- ja työpaikkakadosta eikä positiivisia impulsseja näiden suhteen ole juurikaan odotettavissa.

Miten määrität kohteen arvon? Mikä arvo voisi tulla kyseeseen, markkina-arvo vai joku muu kansainvälisten arviointistandardien mukainen arvo? Mitä selvityksiä sinun tulee tehdä ja minkälaisia käytännön toimenpiteitä suoritat kyetäksesi lausumaan vankan näkemyksesi auktorisoituna arvioijana tontin arvosta? Perustele valitsemasi arvo ja arviointiperusteet IVS-standardin mukaisesti.

Arvosteluperusteet

- Arvon perusta 2 p
- markkina-arvo vs kohtuullinen arvo (IVS 104 50)
- Arvon lähtöoletus 0,5 p
- paras ja tuottavin käyttö
- Kohteen yksilöinti 0,5 p
- kaavatilanne, sijainti
- Arvopäivä
- Katselmus
- Toimeksianto 0,5 p

- kirjallinen
- Markkinatilanne 1,5 p
- tunnusluvut, Tilastokeskus
- aluekehitys, Kuntaliitto
- Arviointimenetelmä ja sen soveltamistapa 2 p
- kauppaa-arvo (IVS 105 20)
- vertailukelpoisiin liiketoimiin perustuva
- kauppahintatilastot, Maanmittauslaitos
- markkinaosapuolet: kunnan tarjonta, rakennusliikkeiden näkemykset (kysely, haastattelut)
- Johtopäätökset 1 p
- Arvo
- Lähteet
- Liitteet

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Arvion kohteena on vuonna 1960 valmistunut kiinteistöosakeyhtiömuotoinen liike- ja toimistorakennus Espoossa, Tapiolan keskuksessa. Rakennus on melko heikossa kunnossa ja kohteesta on tehty kattava kuntotutkimus. Kuntotutkimuksen tuloksien mukaan välttämättömien ja käytännössä heti tehtävien korjausten kustannus on noin 800 €/m² (alv 0 %), jolloin voidaan saavuttaa alla mainittujen vuokratasojen mukainen tuotto.

Kohteen liiketilat ovat katutasossa ja toisessa kerroksessa, toimistot seuraavissa viidessä kerroksessa eikä kohteessa ole pysäköintipaikkoja. Toimistotilat ovat pääosin jaettu huoneisiin. Tilat eivät vastaa nykyajan vaatimuksia ja kuntotutkimuksen mukaan ajanmukaistamisen kustannus on 1.000 €/m² (alv 0 %) edellä mainitun korjauskustannuksen lisäksi.

Kiinteistöosakeyhtiö omistaa kohteen tontin, käyttämätöntä rakennusoikeutta ei ole ja asemakaavassa ei ole suojelumerkintöjä.

Toimistojen vuokrattava ala on 5.000 m² ja liiketilojen 2.000 m².

Kohteen sijainti Tapiolassa on hyvä toimistojen ja liiketilojen tilamarkkinoiden näkökulmasta. Kohde sijaitsee myös asuntomarkkinoiden kannalta erittäin hyvässä paikassa.

Kohteella on kaksi omistajaa A ja B, joista kumpikin omistaa 50 % kohteen osakkeista.

Arvion toimeksiantaja on omistaja A, joka haluaa arvion sekä oman osuutensa arvosta että koko kiinteistöosakeyhtiön arvosta. Arvioinnin tuloksia käytetään mahdollisen kaupan tukena, mahdolliseen muuhun omistusjärjestelyyn ja vakuustarkoitukseen. Samalla toimeksiantaja pyytää huomioimaan kohteen mahdollisen kehityspotentiaalin.

Liiketiloiilla on neljä vuokralaista ja toimistoilla kuusi vuokralaista. Kaikki tilat ovat vuokrattuina, mutta pitkäaikainen vajaakäyttö on ollut noin 10 %. Nykyiset, määräaikaisten sopimukset ovat tällä hetkellä voimassa keskimäärin kolme vuotta, minkä jälkeen ne jatkuvat toistaiseksi voimassa olevina kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

Toimistojen bruttovuokra on 14 €/m²/kk (alv 0 %) ja liiketilojen keskimääräinen bruttovuokra on 18 €/m²/kk (alv 0%). Vuokrien kehitys on sidottu elinkustannusindeksiin muutokseen. Kohteen hoitokulut ovat 4 €/m²/kk (alv 0 %). Sekä vuokrat että kulut voidaan käsitellä ilman arvonlisäveron vaikutusta.

Em. vuokrat ja hoitokulut ovat markkinatasolla. Vertailukelpoisia ja edustavia liike- ja toimistotilojen kauppia on runsaasti.

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

Tehtävät

1. Mitä arvon lähtöoletuksia ja arvon perustoja sovellat?
2. Miten määrittelet arvion kohteen?
3. Luettele arviossa käsiteltävät asiat otsikkotasolla IVS:n vaatimusten mukaan
4. Mitä arviointimenetelmää käytät ensisijaisesti? Millä perusteella?
5. Millä perusteella määrittelet tuottoarvomenetelmässä sovellettavan tuottovaatimuksen?
6. Tee arvio kohteen markkina-arvosta soveltaen arvioimaasi nettotuottovaatimusta ja suoraa pääomitusta
7. Tarkastele kohteen kehittämispotentiaalia
8. Arvioi kohteen markkina-arvo soveltaen karkeaa viiden vuoden kassavirtalaskelmaa

Arvosteluperusteet

1. Mitä arvon lähtöoletuksia ja arvon perustoja sovellat? (1,5 p)

Arvon lähtöoletukset

- paras ja tuottavin käyttö 0,25 p
- nykykäyttö 0,25 p

Arvon perustat

- markkina-arvo 0,25 p
- kohtuullinen (osapuolikohtainen) arvo 0,25 p
- investointiarvo 0,25 p
- synergia-arvo 0,25 p

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

Arvion kohteena ovat

- 1. Puolet Kiinteistöosakeyhtiö Oy:n osakkeista 0,25 p
- 1. Kiinteistöosakeyhtiö Oy:n kaikki osakkeet 0,25 p

3. Luettele arviossa käsiteltävät asiat otsikkotasolla IVS:n vaatimusten mukaan, 4,5 p

1 Arvion kohde ja oletukset

- 1.1 Arvion kohde
- 1.2 Oletukset

2 Toimeksianto

- 2.1 Toimeksiantaja
- 2.2 Toimeksisaaja
- 2.3 Arviointistandardien noudattaminen
- 2.4 Arvion käyttötarkoitus
- 2.6 Arvon lähtöoletukset
- 2.5 Arvon perustat
- 2.7 Arvion päivämäärä ja arvoajankohta
- 2.8 Arvioija, pätevyys ja esteettömyys

3 Lähtöaineisto

- 3.1 Julkinen aineisto
- 3.2 Toimeksiantajalta saatu aineisto
- 3.3 Markkinainformaation lähteet
- 3.4 Katselmus

3.5 Maaperän ja rakennuksien pilaantuminen

4 Kohteen ominaisuudet

4.1 Kohteen sijainti

4.2 Rakennuksen ominaisuudet, laajuus, tilojen käyttö ja omistajat

4.3 Kiinteistöosakeyhtiön tiedot

4.4 Kaavoitus, kaavakartta ja -määräykset

4.5 Käyttämätön rakennusoikeus

4.6 Kiinteistö- ja kirjaamistiedot

5 Markkinainformaatio

5.1 Kohteen asema markkinoilla

5.2 Espoo ja Tapiola

5.3 Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat

5.4 Suomen taloudellinen tilanne

6 Arviointi

6.1 Arviointimenetelmä

6.2 Kohteen arviointi tuottoarvomenetelmällä

6.2.1 Kohteen tuotot ja hoito- sekä korjauskulut

6.2.2 Markkinavuokrat

6.2.3 Kohteen kassavirran perusteet

6.3 Kohteiden arviointi kauppa-arvomenetelmällä

6.3.1 Liike- ja toimistotilojen kauppvoja

6.4 Yhteenveto

6.4.1 Markkina-arvo ja arvion tarkkuus

6.4.2 Päiväys ja allekirjoitus

7 Liitteet

Kassavirtalaskelma

Kohteen valokuvat

Pohjapiirrokset

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kiinteistörekisteriote

Lainhuutotodistus

Rasitustodistus

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

Mikäli edustavia ja vertailukelpoisia kauppvoja on riittävästi, sovelletaan ensisijaisesti kauppa-arvomenetelmää.

Usein toimitilojen osalta ei ole näin, jolloin sovelletaan tuottoarvomenetelmää.

Tuottoarvomenetelmän soveltamista toimitilan arvioinnissa perusteellaan usein myös siten, että sijoittaja tarkastelee markkina-arvoa tuottoarvon näkökulmasta.

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

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

Toimialan julkaisema markkinainformaatio toteutuneista tuottovaatimuksista

Kohteen ominaisuudet

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

Vuokrasopimuksien (tuottojen) ominaisuudet

- markkinatasoisuus
- kesto
- vuokralaisten vakavaraisuus

Kulujen ominaisuudet

- markkinatasoisuus
- korjausriskit
- epäajamukaisuudesta aiheutuvat riskit

Yleiset markkinatekijät

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

Teoreettisesti

- tuottovaatimus = riskitön korko + kiinteistösijoituksen riskilisä

6. Tee arvio kohteen markkina-arvosta soveltaen arvioimaasi nettotuottovaatimusta ja suoraa pääomitus. (0,5 p)

Arvioitu nettotuottovaatimus on noin 6 %.

Vuotuinen nettotuotto

- toimistot $5.000 \text{ m}^2 * 10 \text{ €/m}^2/\text{kk} * 12 \text{ kk} = 600.000 \text{ €}$
- liiketilat $2.000 \text{ m}^2 * 14 \text{ €/m}^2/\text{kk} * 12 \text{ kk} = 336.000 \text{ €}$
- yhteensä 936.000 €

Suora pääomitus: $936.000 \text{ €} / 0,06 = 15.600.000 \text{ €}$, josta vähennetään heti tehtävien korjausten kustannus $5.600.000 \text{ €} = 10 \text{ M€}$

7. Tarkastele kohteen kehittämispotentiaalia (0,5 p)

- asemakaavan muutos asuinkerrostalon rakentamisen mahdollistavaksi
- maankäyttösopimuskorvaus
- purkukulut
- AK-rakennusoikeuden arvo
- pysäköinnin järjestämisen kustannus
- onko kannattavaa?

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

	1. vuosi	2. vuosi	3. vuosi	4. vuosi	5. vuosi	Jäännösarvo, suora pääomitus vuoden 6 nettotuotosta
Operatiivinen nettotuotto, inflaation mukainen korotus	936 000	945 360	954 814	964 362	974 005	14 756 181
Käyttöaste	100 %	100,00 %	90,00 %	90,00 %	90,00 %	
Korjauskustannus	5 600 000					
Diskonttauskerroin	0,93	0,87	0,82	0,76	0,71	0,71
Diskontattu nettotuotto	-4 358 879	825 714	701 471	662 136	625 007	10 520 953
Diskontattujen nettotuottojen summa	-1 544 550					
Jäännösarvon nykyarvo	10 520 953					
Edellisten summa	8 976 403		Markkina-arvo on noin 9 M€			