

DEL I

Fråga 1 (max. 3 p)

Vad säger fastighetsvärderingsnämndens stadgar, god fastighetsvärderarsed och IVS "Code of Ethical Principles" med avseende på den yrkeskunnighet som krävs av AKA-värderare och hur påverkar detta värderarens beslut att ta emot värderingsuppdrag?

I svaret ska man ta upp vad som har konstaterats med avseende på redan godkända AKA-värderares yrkeskunnighet och inte redogöra för förutsättningarna för deltagande i auktoriseringsprovet. För att svaret ska få fulla poäng krävs också att samtliga ovan nämnda källor har beaktats.

Riktgivande modellsvår

- värderaren bör upprätthålla och utveckla sin yrkeskunnighet för att säkerställa att uppdragsgivaren får ett värderingsutlåtande som baserar sig på aktuell praxis och lagstiftning och aktuella värderingsmetoder (1 p, Ethical Principles; för att få fulla poäng krävdes att man i sitt svar hade nämnt upprätthållande av yrkeskunnighet samt kunskaper med avseende på värderingsmetoder, marknader, lagstiftning, mm.)
- det är också viktigt att utveckla sin yrkeskunnighet (0,25 p, Ethical Principles; utbildning mm. godkänns också).
- värderaren bör alltid försäkra sig om att hans eller hennes expertis och kunskaper är på sådan nivå att uppdraget kan utföras på ett behörigt sätt (0,5 p, stadgarna och god fastighetsvärderingssed).
- är värderarens kompetens och expertis (=yrkeskunnighet) inte är tillräckliga, bör värderaren avsäga sig värderingsuppdraget (0,75 p, stadgarna, god fastighetsvärderingssed, Ethical Principles. För att få fulla poäng krävdes att man uttryckligen hade nämnt möjligheten att avböja uppdraget).
- arbetar värderaren i chefställning bör han eller hon ge sina medarbetare möjlighet att utveckla och upprätthålla sin yrkeskunnighet; likaså ska man om man använder medhjälpare försäkra sig om medhjälparnas yrkeskunnighet (0,25 p).

I uppgiftens frågeställning framfördes att man i sitt svar uttryckligen ska utvärdera värderarens yrkeskunnighet i förhållande till hans eller hennes beslut att ta emot uppdraget och inte behandla andra frågor (jävighet mm.). För eventuella andra orsaker i samband med beslut att ta emot uppdraget fick man inte några poäng. Likaså hade utvärdering av förutsättningarna för deltagande i AKA-provet bortslutits i frågeställningen och gav därför inte heller några poäng.

Fråga 2 (max. 6 p)

Fel, felens innebörd och följder av fel vid köp av nybyggd bostad?

Riktgivande modellsvar

Tidpunkten för felet är avgörande (0,5 p.)

- köparens förhandsgranskning
- överlåtelse av besittning till lägenheten

Allmänt stadgande om fel (2 p.)

- lägenheten motsvarar inte vad som avtalats (skriftligen och/eller muntligen)
- fel med avseende på kvalitet
 - lägenheten uppfyller inte för byggverksamhet gällande bestämmelser och föreskrifter
 - lägenheten är inte byggd i enlighet med god byggnadssed, yrkeskunnigt och omsorgsfullt
 - lägenheten har egenskaper som orsakar hälsoproblem
 - byggmaterial och motsvarande material håller inte normal hög kvalitet, maskiner och utrustning saknas eller de är av fel typ eller storlek
 - lägenheten motsvarar inte köparens berättigade förväntningar
- fel med avseende på uppgifter som lämnats
 - säljarens representant, förmedlaren (informationsskyldighet gällande angelägenheter som han eller hon känner till).
 - vilseledande, felaktig information, man har inte informerat om t.ex. planläggning i området, tjänster

Ekonomiskt fel (1 p.)

- fel i ekonomiplaneringen
- felaktiga uppgifter avseende bolagsvederlag eller omfattning av bolagslån som hänför sig till lägenheten

Rättsligt fel (1 p)

- säljaren äger inte säljobjektet (delägarskap) eller objektet är pantsatt

Följder av fel (1,5 p)

- rättelse, reparation
- betalning förvägras
- frigörande av säkerheter förvägras
- prissänkning
- hävning av köpet
- skadeersättning

Fråga 3 (max. 6 p)

Redogör för innebörden i följande begrepp i enlighet med IVS 2013

- a) Pris (Price)
- b) Kostnad (Cost)
- c) Värde (Value)
- d) Investeringsvärde (Investment Value)
- e) Gångse värde (Fair Value)
- f) Specialvärde (Special Value)

Var och en punkt ger 1 poäng.

Riktgivande modellsvår

- a) Pris avser ett (penning)belopp som har begärts, offererats eller betalats för ett visst egendomsobjekt. Pga. enskilda köparens eller säljarens ekonomiska möjligheter, motivation eller specifika intressen kan priset avvika från ett värde som andra möjligen kunde samtycka till för egendomsobjektet i fråga.
- b) Kostnad avser ett (penning)belopp som behövs för anskaffning eller tillverkning av ett visst egendomsobjekt. När egendomsobjektet har anskaffats eller tillverkats är kostnaden ett fastslaget faktum. Priset hänförs till kostnaden, eftersom priset som betalats för egendomsobjektet utgör en kostnad ur köparens synvinkel.
- c) Värde är inte något faktum utan en uppfattning om endera av nedanstående:
 - det mest sannolika pris som betalas vid egendomsobjektets överlåtelse, eller
 - den ekonomiska fördel som fås i och med att man äger egendomsobjektet i fråga.

I samband med överlåtelse avser värde ett förmodat pris och de förmodanden, enligt vilka värdet uppskattas och som baserar sig på värderingens användningsändamål. För ägaren är värdet en uppskattning av ett intjänat ekonomiskt resultat, ifall ägaren ifråga äger objektet.
- d) Investeringsvärde avser egendomsobjektets värde för en ägare eller en möjlig ägare i förhållande till en enskild investering eller målsättning för verksamheten.
- e) I samband med överlåtelse av egendomsobjekt eller förbindelse avser gångse värde ett uppskattat pris som förverkligas mellan sakkunniga och till köpet villiga identifierade personer som beskriver motsvarande parter intressen.
- f) Specialvärde avser ett (penning)belopp som beskriver egendomsobjektets vissa egenskaper som utgör värde bara för specialköpare.

DEL II

Fråga 4 (max. 8 p)

Du har blivit ombedd att ge ett värderingsutlåtande för en radhuslägenhet för arvsskifte.

Personen som begärde värdering har gett dig följande uppgifter:

Lägenheten som ska värderas är belägen inom huvudstadsregionen i grannstaden till staden där din arbetsplats ligger i ett radhus som ägs av bolaget Kuusikko. Lägenhetens bostadsyta är 110 m² och den omfattar 3r+k+matr+br+hobbyrum.

Bolagets radhus byggdes på 1970-talet på en tomt som har arrenderats av staden. Bolaget omfattar sex lägenheter. Byggnadens platta tak byggdes på 1990-talet om till sadeltak och man har byggt bruksvindar i anslutning till samtliga lägenheter.

Du beslutar dig att ta emot uppdraget.

- a) Vilka uppgifter om objektet som påverkar värdet behöver du för din värdering?
Var får du uppgifterna?
- b) Var får du jämförelsepriser för att fastställa lägenhetens värde?
- c) Vilka är det väsentligaste svårigheterna och riskerna med avseende på värderingen?

Riktgivande modellsvar

a) Uppgifter du ska skaffa: (4 p)

1. Uppgifter rörande lägenheten

- läge i huset (besiktning)
- bostadsyta, officiell och verklig (disponentintyg, bolagsordning)
- planlösning, bottenplan (besiktning, disponent/byggnadstillsyn)
- skick, utförda renoveringar (besiktning, ägare, disponent)
- utrustning och kvalitetsnivå (besiktning)
- gård (besiktning, bolagsordning)
- skötselvederlag och övriga boendekostnader (disponentintyg, ägare)

2. Byggnadsspecifika uppgifter

- bolagets storlek (disponentintyg, bolagsordning)
- byggår (disponentintyg)
- byggnadens skick, utförda och kommande renoveringar (disponentintyg, konditionsgranskning, långsiktplanering, styrelsens underhållsbehovsanalys, energiintyg, besiktning)

- bolagets tomt: egen/arrenderad, hyra, arrendetid (disponentintyg)
- finns oanvänd byggnadsrätt på tomt (detaljplan, byggnadstillsyn)
- bolagets ekonomiska situation (disponentintyg, bokslut)

3. Läge

- avstånd till stadscentrum och tjänster (besiktning, kartanalys)
- läge i stadsstrukturen (besiktning, kartanalys)
- områdets uppskattning, status (lokalkännedom)
- omgivningens detaljplan och eventuella ändringsplaner (staden)
- omgivningens typ och nivå (besiktning, lokalkännedom)

b) Jämförelsepriser: (2 p)

- prisuppföljning CGI Suomi Oyj / Logica (den kompletteste, avgiftsbelagd)
- miljöcentralens bostadspriser.fi (större städer)
- köp som gjorts i bolaget (bra jämförelseköp)
- Statistikcentralens Prisindex för ägarboende (främst uppföljning av prisutvecklingen)
- egna prisarkiv
- begärda pris i området (riktgivande)

c) Utmaningar (svårigheter och risker): (2 p)

- otillräckligt antal bra jämförelseköp
- "främmande" stads marknad
- marknadssituationen, långa säljtider för stora lägenheter
- arrendetomt/arrendetid/hyra
- byggnadens faktiska skick, kommande omfattande renoveringar
- hur påverkar bruksvinden priset

Fråga 5 (max. 10 p)

På uppdrag av båda delägarna i ett dödsbo som äger fastigheten ska du skriva ett värderingsutlåtande med avseende på Metsäpelto lägenhet (XXX-YYY-2-10) för upplösning av samägandet. Du har verkställt besiktning på området den 28 april 2014.

Vuolio kommun är en växande kommun med 12 000 invånare som angränsar till landskapscentret och ligger på 120 km avstånd från huvudstadsregionen.

Metsäpelto lägenhet (XXX-YYY-2-10) är en liten gammal lantgård i fridfullt läge vid enskild väg i glesbygden ca 10 km från landskapscentret.

I enlighet med fastighetsregistret är lägenhetens areal 8,5 ha i ett skifte. Vid den enskilda vägen ligger ett gammalt gårdscentrum på en hektar som omges av 6,5 hektar utarrenderad öpendikad åkermark i ett skifte. Arrendeavtalet är giltigt till utgången av 2014. Bakom åkrarna ligger 1,0 ha skog i ett smalt band med gott trädbestånd. Fastigheten har varit obebodd minst tio år. Bostadsbyggnaden och ekonomibyggnaderna är i dåligt skick, men den gamla stenladugården är i bra skick för sin ålder.

Lägenheten är belägen långt ifrån fastställda detaljplaner. Uppgörande av generalplan har anhängiggjorts i området. Ett utkast till generalplan har funnits till påseende sedan början av 2014. När man beaktar Metsäpelto lägenhets areal och kommunens byggnadsordning är det i enlighet med planläggarens utlåtande möjligt att man planlägger lägenhetens gårdscentrum till M-område, vilket bör innebära att en ytterligare byggnadsplats möjligen kan placeras invid kanten av gårdscentrum.

Utgångsuppgifter:

Köpeskillingsinformation:

Under åren 2011-2013 gjordes 5 st. köp av åkermark i Vuolio kommun enligt följande: min 6 600 €/ha, max 8 400 €/ha, medeltal 7 700 €/ha och median 8 000 €/ha.

År 2013 gjordes 73 st. skogsköp i landskapet enligt följande: medeltal 5 500 €/ha och median 4 600 €/ha.

I Vuolio kommun gjordes under 2011-2013 19 st. köp av obebyggda byggnadsplatser i glesbygden som inte angränsar till strand enligt följande: min. 8,87 €/m², max 19,37 €/m², medeltal 8,87 €/m² och median 10,00 €/m². I medeltal var den totala köpeskillingen 29 000 € och arealerna 4 400 m².

I Vuolio kommun gjordes under 2011-2013 42 st. köp av bebyggda byggnadsplatser i glesbygden som inte angränsar till strand: min 27 500 €, max 320 000 €, medeltal 145 000 € och median 130 000 €.

Skogsmark

Enligt Tapios tabeller är bara skogsmarkens värde 440 €/ha.

Trädbestånd

Trädbestånd i enlighet med uppskattning beställd av skogsvårdsföreningen:

	k-m3	2010	2011	2012	2013
Grantimmer	250	55,00	57,00	54,50	57,00
Granmassa	120	20,00	19,00	18,00	18,00

Byggnader

Byggnaderna tekniska nuvärde har beräknats i enlighet med VTT:s meddelande 1669:
Rakennusten kustannusarviointiohje, 1995, enligt följande:

Bostadsbyggnaden

Byggt 1924, areal 130 brm², timmerstomme, taket läcker, ingen elanslutning, dåligt skick.

Tekniskt nuvärde 3 100 €

Bodbyggnad med bastu och mjölkrum

Uppgift om byggnadsår saknas, areal 88 brm², trästomme, filttak, betonggolv i bastun, i övrigt jordgolv, dåligt skick.

Tekniskt nuvärde 2 000 €

Stenladugård

Byggt år 1920, areal 163 brm², stengrund, plåttak, gott skick.

Tekniskt nuvärde 27 700 €

Lada

Byggt 1950, areal 86 brm², trästomme, plåttak, dåligt skick.

Tekniskt nuvärde 2 100 €

Riktgivande modellsvår

Värderingsutlåtandets uppbyggnad (1,5 p)

- modellenlighet
- utgångsuppgifter, informationskällor
- terrängbesiktning bör nämnas

Värderingsmetoder (1,5 p)

- saluvärde, åkrar, byggnadsplatsen
- omkostnadsvärde, byggnaderna
- summavärdemetoden, skogen

Marknadsanalys (1 p)

- Utsikter för efterfrågan, allmänna konjunktursutsikter, efterfrågan finns också för öpendikad åkermark särskilt när den är i ett skifte. I sig finns efterfrågan för gårdscentrum som byggnadsplats, men den förfallna huvudbyggnaden minskar intresset. Kort avstånd till landskapscentret ökar efterfrågan. Lämpligt objekt t.ex. för hästbruk.

Värdering av åkermark (1 p)

- Pris på öpendikad åkermark ligger under medeltalet. Faktum att det är fråga om ett stort skifte höjer priset; liksom läget vid enskild väg.

Skogsvärdering (1 p)

- Tillämpade enhetspriser ska basera sig på medeltal över längre tid, ofta tre år.
- Korrigering av totalvärdet: Eftersom trädbeståndet är gammalt och stabilt är totalvärdekorrigeringen låg, högst - 10 %. I praktiken är totalvärdekorrigeringen lägre i Södra Finland än på andra håll i landet.
- Jämförelseköp för skogsområden kan inte tillämpas, eftersom uppgifter om trädbestånd saknas, i jämförelseköpen är det ofta fråga om till omfattningen mindre trädbestånd.

Värdering av byggnader (1 p)

- I det här fallet är byggnadernas gängse värde (egendomsandelsvärde) lägre än det tekniska nuvärdet. Huvudbyggnadens värde kan vara 0 € eller tom. negativt.
- Den gamla välbehållna stenladugården har värde också som lagerbyggnad, eftersom den ligger tämligen nära landskapscentret.

Värdering av byggnadsplats(1 p)

- Byggnadsplatsen värderas enligt obebyggda jämförelseköp; avsides läge sänker värdet, men skäligt avstånd till landskapscentret höjer värdet. Den rivningsfärdiga huvudbyggnaden sänker byggnadsplatsens värde. Det är rätt sannolikt att en ytterligare byggnadsplats förverkligas. I värderingen kan man utgå ifrån en byggnadsplats på en halv hektar och på grund av osäkerhetsfaktorn beräkna halva värdet för den andra byggnadsplatsens del.

Summavärde (1 p)

- sammandrag av de olika delområdena
- korrigering av totalvärdet
- möjlighet att sälja som helhet eller som separat byggnadsplats/separata byggnadsplatser

Värderingens precision (1 p)

- för åkermarkens och skogens del är värderingens precision bra
- osäkerheten med avseende på en ytterligare byggnadsplats minskar värderingens precision för gårdcentrets del
- värderingen är inexact för de gamla förfallna byggnadernas del