

DEL I**Auktorisering för jord - och skogsbruksfastigheter / Generell auktorisering**

Del I är gemensam för alla provtagare, dvs. frågorna är samma i bostads-, jord- och skogsbruksfastigheter och generell auktorisering. Del II har egna frågor för varje auktoriseringsområde. I bedömningsgrunder har det framställts huvudsakligen dessa saker man måste lyfta fram i svaret. Bedömningsgrunder är inte samma sak som modellsvår. Provet för auktorisering av bostäder har inte överställts.

Fråga 1 (max. 3 p)

Vad sägs i bestämmelserna om god fastighetsvärderingssed och i nämndens stadgar om värderarens sekretessplikt? Till vem kan man överlåta värderingen?

Bedömningsgrunder

I enlighet med god fastighetsvärderingssed är värderaren skyldig att konfidentiellt hantera all information som hen har fått i samband med kundrelationen. (0,75 p) Hen ska dessutom övervaka att samtliga assisterande personer efterföljer samma konfidentialitetskrav. (0,25 p)

Sakkunnigutlåtanden eller delar därav får inte överlåtas till andra än uppdragsgivaren, ifall annat inte har avtalats om eller annat inte följer av gällande stadgar. (0,5 p). Sekretessplikten gäller inte situationer där värderaren är tvungen att försvara sig i en emot sig riktad officiell process inför domstol eller annat samfund som hanterar klagomål. (0,5 p)

I enlighet med nämndens stadgar (§ 14) och arbetsordning (§ 9 och § 17) har nämnden rätt att av KHK- och AKA-auktoriserade personer för genomgång få tillgång till samtliga dokument och andra upptagningar som nämnden anser sig behöva för övervakningsändamål. Kravet gäller också egenkontroll. (1 p)

Fråga 2 (max. 6 p)

Vad är av betydelse för såväl tomtägarens som byggnadsägarens del, när det är fråga om arrendevillkor för tomter som fastighets-/bostadsaktiebolag arrenderar (jordlegolagen) och om bolagslånen villkor för fastighets-/bostadsaktiebolag med avseende på objektets (kommersiell fastighet/bostadsfastighet) värdebestämning? Kom ihåg att motivera ditt svar, för att få poäng räcker det inte att du refererar till lagparagrafer. Basera ditt svar på i Finland gällande lagstiftning.

Bedömningsgrunder

Tomtfond (2 p)

- arrendetid
- arrendegrund
- hur arrendet bestäms (eventuella startrabatter mm.)
- höjning av arrendeavgift
- ansvar för underhåll, reparationer och service
- uppsägning
- ansvarsfördelning vid avtalets utgång
- motsvarande marknadsnivåer
- jordarrende per utarrenderad ytareal
- rätt att överlåta arrendeavtalet, underarrande
- inlösningsmöjlighet, partiell inlösningsmöjlighet (t.ex. per lägenhet)
- parterna och arrendatorns motiv

Hur vad som nämns ovan påverkar värdet på fastighetens/bolagets aktier. (1 p)

Bolagens (bostads ab, fastighets ab) bolagslån (2 p)

- belåningsgrad i förhållande till skuldfri köpeskilling
- finansieringsvederlagets kreditering/fondering i bolaget (bestämmelse i bolagsordningen)
- tidpunkt då återbetalningarna börjar
- lånetid
- räntenivå och hur räntan bestäms
- möjlighet till återbetalning i helhet eller delvis (t.ex. per lägenhet)
- tidpunkt för återbetalning (när man kan betala)
- lånegarantier
- bolagets storlek
- bolagets aktieinnehavare
- refinansieringsmöjlighet (lånevillkor, förtida återbetalning, kostnader för eventuell refinansiering)

Hur vad som nämnts ovan påverkar värdet på fastighetens/bolagets aktier. (1 p)

Fråga 3 (max. 6 p)

- a) Definitionen för **marknadsvärde** i enlighet med IVS 2017 samt därtill kopplade antaganden (3 p)
 - b) Grunderna för fastställande av **marknadshyra** i enlighet med IVS 2017 samt i sammanhanget ställda krav (3 p)
-

Bedömningsgrunder

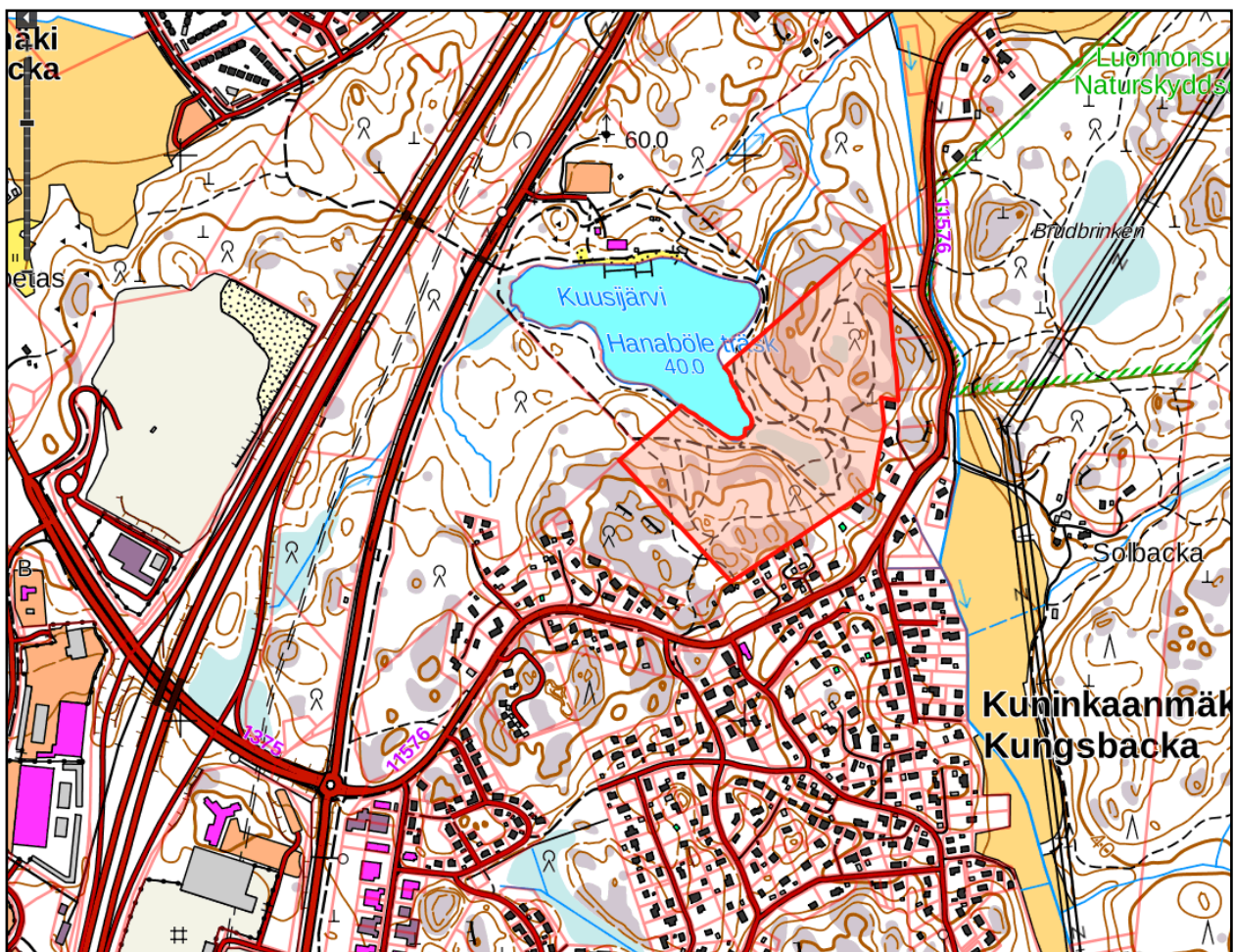
- a) för definition 2 p, 1 p för antaganden (highest and best use, observera dessutom nuvarande användning samt dess genomgång vid behov, definition av marknaden enligt IVS 30)
- b) IVS 40:
 - påverkan av speciella villkor får inte beaktas (1p)
 - utgår ifrån "appropriate lease terms"; marknadshyra duger inte om man inte definierar utgångsvillkoren. (1p)
 - ifall avtal föreligger för objektet -> existerande villkor, föreligger inget hyresavtal -> typiska marknadsvillkor (1p)

DEL II AUKTORISERING FÖR JORD- OCH SKOGBRUKSFÄSTIGHETER

Fråga 4 (max. 8 p)

Fru Maija Meikäläinen berättar att hennes manliga släkting som är verksam som skogsbruksföretagare i Östra Nyland vill köpa ett skogsskifte i enlighet med bifogade kartutdrag av henne. Skiftet är beläget inom Vanda stad ca 20 km nordost från Helsingfors centrum. Hon ber att få en värdering av skiftets nuvarande marknadsvärde för köpeförhandlingsändamål. Släktingen äger sedan förr ca 500 ha ekonomiskog i kommunerna Askola och Mörskom (Askola och Mörskom är små östnyländska kommuner som ligger ca 70 km från huvudstadsregionen).

Skiftet har en areal på ca 15 ha och har ett gott trädbestånd, av arealen är ca 5 ha avverkningsbar skog och 6 ha grövre gallringsbestånd. Trädbeståndet är i huvudsak gran. Området där skiftet är beläget har ingen gällande detaljplan och ingen planläggning har heller anhängiggjorts. Skiftet gränsar i söder till småhusbostadskvarteren i det detaljplanerade området Kungsbacka.



- Vilka utredningar gör du om uppdragets värderingsobjekt och vilka informationskällor använder du?
- Vilken värderingsmetod eller vilka värderingsmetoder kan utnyttjas i värderingen och varför?

c) Vilka jämförelseuppgifter skaffar du för beräkning av marknadsvärde?
(Obs.: Situationen är fiktiv och motsvarar inte verkligheten för ägande- och planeuppgifternas del)

Bedömningsgrunder

a) Vilka utredningar gör du om uppdragets värderingsobjekt och vilka informationskällor använder du?

- Planering och markpolitik (2 p)
 - o Generalplan stadens webbsidor / planlägningsansvariga personer
 - o Planerad planläggning stadens webbsidor / planlägningsansvariga personer
 - o Kommunens markpolitik stadens webbsidor / för markpolitiken ansvariga personerspeciellt möjligheten att utveckla området i enlighet med markanvändningsavtal
- Skogsresursuppgifter (1 p)
 - o Skogsplan av ägaren eller av en person som ägaren har bemyndigat att göra upp en plan
 - o Finns ingen skogsplan skaffar man en uppskattning av trädbeståndet av en sakkunnig i skogsbranschen
 - o Trädbeståndets värde med hjälp av statistiktjänsten Luke / sakkunniga inom skogsbranschen

b) Vilken värderingsmetod eller vilka värderingsmetoder kan utnyttjas i värderingen och varför?

- Saluvärdemetoden (2 p)
 - o P.g.a. framtida planläggning som råmark föreligger uppenbarligen väntevärde för objektets del
 - o För råmark är det vanligtvis fråga om fastighetsköp
- Avkastningsvärdemetoden (1 p)
 - o Finns möjlighet till markanvändningsavtal: invänta detaljplanering, betala utvecklingsersättning, ekonomiskt bästa resultat nås troligtvis om tomterna säljs
 - o Avkastningsvärde beräknas via kassaflödesanalys

c) Vilka jämförelseuppgifter skaffar du för beräkning av marknadsvärde?

- För saluvärdemetoden (1 p)
 - o Köp av råmark med hjälp av köpeskillingsregistret över fastigheter
 - o För jämförelseköpeobjektets del beaktas uppgifter som är väsentliga att jämföra, t.ex. läge, planläggningssituation och trädbestånd grovt sett, t.ex. med hjälp av flygfoton.

- För avkastningsvärdemetoden (1 p)
 - o Utvecklingsersättningens nivå
 - o Hur länge dröjer detaljplaneringsprocessen
 - o Uppskattning av eventuell plan, tomternas kvalitet och antal, överlåtelse av allmänna områden
 - o Kostnader och hur dessa realiserar tidsmässigt: utvecklingsersättning, tomternas försäljningskostnader
 - o Intäkterna och hur dessa realiserar tidsmässigt: tomternas efterfrågan och pris

Fråga 5 (max. 10 p)

Ett äldre par har gått bort, Onni redan 1996 och Alma nyligen. De har två barn, döttrar, som nu ber att få en värdering för bouppteckningsändamål av lägenheten xxx-yyy-51-12 Raivattu, där föräldrarna har beviljats lagfart. Uppgör en värdering.

Uppgifter om objektet

- Lägenheten xxx-yyy-51-12 Raivattu är belägen i Takaperä kommun i byn Peränurkka. Takaperä är en kommun på tillbakagång med ca 5 000 invånare och ligger ca 50 km nordväst om Jyväskylä. Peränurkka by ligger ca 10 km till väster om kommunens centralort och inga tjänster finns i byn. I byn finns ännu några bondgårdar.
- Lägenheten xxx-yyy-51-12 Raivattu omfattar följande skiften
 - 1) gårdsskifte, 2,5 ha, varav 1,8 ha öpendikad åkermark, gårdscentrum
 - 2) åkerskifte 1,3 ha, öpendikad åkermark
 - 3) åkerskifte 3,7 ha, öpendikad åkermark
 - 4) skogsskifte 28 ha
- Skiftena gränsar antingen till landsväg eller till en enskild väg som underhålls av ett väglag och är i gott skick
- Uppgifter om gårdscentret:
gårdscentrets areal är 0,7 ha
bostadsbyggnad, bostadsyta 72 m², färdigställd 1952, i gott skick för sin ålder
tegeladugård, bruttoyta 120 m², färdigställd 1951, har varit oanvänd och uppvärmd sedan 1981
gårdsbastu, 12 m², färdigställd 1950, i gott skick för sin ålder
3 st. ekonomibygnader av brädstomme, bruttoytor 28 m², 16 m², 14 m², färdigställda på 1950-talet.
- Uppgifter om åkermarken
alla åkrar är arrenderade till och med 31.12.2025 till den yngsta aktivodlaren i byn arrenderätten har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret
årsarrende f.n. 108 €/ha, bundet vid levnadskostnadsindex
i arrendeavtalet har man överenskommit att gårdsstöden återgår till ägaren när arrendeavtalet går ut.
- Uppgifter om skogsskiftets trädbestånd:

utvecklings- klass	skogstyp	areal	trädslag	höjd/ålder	stock	fiber
T1	frisk moskog	8,0 ha	gran	0,7 m	0 m3f	0 m3f
T2	torr moskog	9,0 ha	tall	1,9 m	0 m3f	0 m3f
02	frisk moskog	9,0 ha	gran	35 år	0 m3f	500 m3f
03	frisk moskog	1,0 ha	gran	60 år	50 m3f	100 m3f
04	torr moskog	1,0 ha	tall	95 år	200 m3f	50 m3f

- Skogsskiftet gränsar till den rätt stora sjön Kalajärvi, strandlinjen har ursprungligen varit 500 meter, men på 1980-talet har styckat och sålt tre fritidsbyggnadsplatser där det nu finns fritidsbostäder som alltså inte hör till lägenheten som ska värderas. Strandlinje finns kvar mellan fritidsbyggnadsplatserna i fyra skilda bitar på 50 meter, 200 meter, 20 meter och 80 meter.
- Uppgifter om planläggning:
Den enda planen som gäller på lägenhetens område är landskapsplanen och den omfattar inga områdesreserveringar eller planbestämmelser som gäller lägenheten i fråga.

Tillgänglig marknadsinformation

- Egnahemshusfastigheter har mellan 2015 och 2019 sålts på orten enligt följande:
 på detaljplanerat område i centrum 10 st., medelpris 100 000 €, medelålder 40 år,
 medelstorlek 120 m² våningsyta, på glesbebyggelseområde 4 st., medelpris 60 000 €,
 medelålder 50 år, medelstorlek 100 m² våningsyta, obebyggda byggnadsplatser på
 glesbebyggelseområde 3 st., medelstorlek 5 000 m², medelpris 3 €/m²
- Till strand gränsande obebyggda fritidsbyggnadsplatser har mellan 2015 och 2019 sålts enligt följande:
 5 st., medelstorlek 7 000 m², medelpris 49 000 €
- Köp av åkermark har gjorts på orten mellan 2015 och 2019 enligt följande:

12.6.2015	8,0 ha	täckdikad	6 000 €/ha
18.5.2017	5,0 ha	öppendikad	3 000 €/ha
17.9.2017	3,0 ha	täckdikad	7 000 €/ha
11.1.2019	12,0 ha	täckdikad	7 000 €/ha
- Köp av skog har gjorts på orten mellan 2015 och 2019 7 st., medelpris 3 100 €/ha.
- Värden för summavärdemetodens hjälptabeller som Metsätälouden kehittämisskeskus Tapio har publicerat, Mellersta Finland:
 Skogsmarkvärde enligt växtplats
 Lundartad moskog 570 €/ha, frisk moskog 390 €/ha, torr moskog 210 €/ha
 Plantskogvärde enligt trädslag, övre höjd och växtplats
 Gran, frisk moskog 0,2 m 1 190 €/ha; 1,3 m 1 490 €/ha; 2,0 m 1 890 €/ha
 Tall, torr moskog 1,1 m 760 €/ha, 1,9 m 1 130 €/ha; 3,1 m 1 240 €/ha
- I enlighet med statistikdatabasen Luke har följande rotpris realiserats i samband med rotköp i Mellersta Finland mellan 2016 och 2018:

Tallstock	2016 54 €/m ³ ; 2017 55 €/m ³ ; 2018 61 €/m ³
Granstock	2016 55 €/m ³ ; 2017 58 €/m ³ ; 2018 64 €/m ³
Tallmassa	2016 16 €/m ³ ; 2017 16 €/m ³ ; 2018 17 €/m ³
Granmassa	2016 18 €/m ³ ; 2017 18 €/m ³ ; 2018 19 €/m ³
- I enlighet med publikationen Rakennuksen hinnarviointi 2015, utgiven av Haahtela-kehitys Oy, gäller följande nypriser (moms 0%)

egnahemshus	1 560 €/m ² bostadsyta
bastu	1 700 €/m ² bruttoyta
ladugård för mjölkdjur	770 €/m ² bostadsyta
bod av brädstomme	470 €/m ² bostadsyta

 enligt samma publikation gäller nupris = nypris när byggnadens skick motsvarar sin ålder.

ny	100 %
10 år	90 %
20 år	70 %
30 år	50 %
50 år	30 %

(Obs.: På grund av begränsad tid behöver du inte skriva en fullständig värdering, men värderingens uppbyggnad ska framgå på rubriknivå, text som hör under rubrikerna kan presenteras i korthet i i form av lista. Värderingskalkylerna ska motiveras men här krävs ingen god språklig formulering som i en normal värdering, uppräknig i form av lista är tillräcklig. OBS! ANVÄND INTE DITT EGET NAMN I VÄRDERINGEN, HITTA PÅ ETT ANNAT NAMN ELLER ANVÄND DIN PROVIDENTIFIKATION!)

Bedömningsgrunder

Värderingsutlåtandets uppbyggnad (2 p)

- Modellenlighet, bl.a. värderingens användningssyfte, målsättningsvärde, IVS, jävighet, utgångsuppgifter, informationskällor, marknadsöversikt, värderingskalkyler, värderingens noggrannhet, utlåtandets användning
- Terrängbesiktning ska nämnas

Marknadsanalys (1 p)

- Allmänt konjunkturläge
- Lokal marknadssituation

Bästa och produktivaste användning (1 p)

- Gårdscentrum: bostadsbyggnadsplatser eller fritidsbyggnadsplatser
- Åkermarken: åker
- Skogsskiftet: skogsbruk med undantag av strandområden
- Skogsskifte vid strand: tilläggsområden för byggnadsplatser och rekreation

Värderingsmetoderna (1 p)

- Saluvärdemetoden och en kombination av två metoder för gårdcentrets del
- Saluvärdemetoden för åkermarkens del, arrendetid ska observeras enligt avkastningsvärde
- En kombination av två metoder för skogens del (summavärdemetoden)
- Saluvärdemetoden för strandens del

Gårdscentrum (1 p)

- Köpeprisjämförelse, lägre än för egnahemshus inom detaljplanerade områden
- Eventuellt lite lägre än än egnahemshus på outbyggda områden
- En kombination av två metoder, mark + kostnadsuppskattning för byggnadernas del
 - o Kostnadsuppskattningarna ska omfatta åldersavdrag
 - o Helhetsvärdets justeringskoefficient för bostadsbyggnader lite under 1, för övriga nära noll

Värdering av åkermark (1 p)

- Utgångspunkt är prisnivån för öppendikad åkermark
- Värdet på små åkerskiften är lägre än på stora
- Arrendetidens påverkan ska räknas enligt avkastningsvärdemetoden och åkermarkens värde ska kapitaliseras fr.o.m. arrendetidens slut

Värdering av skog (1 p)

- Medelprisnivå kan inte användas eftersom man inte känner till prisobservationernas skogsdata
- Mark och plantskog enligt tabellvärden
- Odlad skog enligt avverkningsvärde, inget väntevärdestillägg
- Avverkningsbart trädbestånd enligt avverkningsvärde
- Helhetsvärdets justeringskoefficient är rimligen låg (0,4–0,6) på grund av högt inslag av plantskog

Värdering av strand (1 p)

- Delar som kan användas som tilläggsområden för byggnadsplatser 0,1–0,5 x strandbyggnadsplatsens kvadratmeterpris
- I övrigt något högre än skogsbruksvärdet

Värderingens noggrannhet (1 p)

- Realistiskt sett bör värderingens noggrannhet vara +/- 10 - 25 %

DEL II**GENERELL AUKTORISERING / KHK****Fråga 4** (max. 8 p)

En privat markägare och ett oetablerat bostadsaktiebolag har år 1968 i enlighet med jordlegolagen ingått ett arrendeavtal för 50 år, som avser en detaljplanerad tomt i centrum av en småstad i östra Finland. På tomten har det senare etablerade bostadsaktiebolaget låtit bygga ett våningshus som bostadsaktiebolaget äger.

I tiotals år har man levt och trivts bra i huset och bolaget, men nu står bolaget inför en stor utmaning, eftersom arrendetiden i enlighet med tomtarrendeavtalet har gått ut på sommaren 2018 och man borde få till stånd ett nytt avtal. Görs inget nytt avtal är det möjligt att man i enlighet med villkoren i det ursprungliga avtalet hamnar i en situation där byggnadens värde fastställs och utarrenderaren i enlighet med detta löser in byggnaden som arrendetagaren äger till 60% av byggnadens tekniska värde.

Förhandlingarna om ett nytt tomtarrendeavtal har kört fast, eftersom parternas åsikter om tomtens värde går isär.

Man begär en värdering av tomtens värde av dig.

I köpeskillingsregistret finns för ifrågavarande stads och den närmaste omgivningens del bara ett köp av flervåningshustomt år 2011. Hela regionen har redan längre tid varit utsatt för avfolkning och arbetsplatssvinn och inga positiva impulser verkar vara att vänta.

Hur bestämmer du objektets värde? Vilket värde kunde komma i fråga, marknadsvärdet eller något annat värde i enlighet med de internationella värderingsstandarderna? Vilka utredningar bör du göra och hurudana praktiska åtgärder tar du för att som auktoriserad värderare kunna ge ett starkt utlåtande om tomtens värde? Motivera din värdering och dina värderingsgrunder i enlighet med IVS-standardens krav.

Bedömningsgrunder

- Värdegrund 2 p
- marknadsvärde vs rimligt värde (IVS 104 50)
- Utgångsantaganden om värdet 0,5 p
- bästa och produktivaste användning
- Objektets identifiering 0,5 p
- planläggningssituation, läge
- Värdatedatum
- Besiktning

- Uppdraget 0,5 p
 - skriftligt format
- Marknadssituation 1,5 p
 - nyckeltal, Statistikcentralen
 - regional utveckling, Kommunförbundet
- Värderingsmetod samt tillämpning 2 p
 - saluvärde (IVS 105 20)
 - grundar sig på jämförbara affärstransaktioner
 - köpeskillingsstatistiker, Lantmäteriverket
 - marknadsparter: kommunens utbud, byggnadsföretagens föreställningar (undersökning, intervjuer)
- Slutsatser 1 p
- Värde
- Källor
- Bilagor

Fråga 5 (max. 10 p)

Värderingsobjektet är en 1960 färdigställd affärs- och kontorsbyggnad i form av ett fastighetsaktiebolag i Hagalund centrum i Esbo. Byggnaden är i rätt dåligt skick och en komplett konditionsundersökning har gjorts. I enlighet med konditionsundersökningens resultat skulle kostnaderna för nödvändiga reparationer, som i praktiken måste göras omedelbart, utgöra ca 800 €/m² (moms 0 %), varefter man kan uppnå avkastning enligt nedanstående hyresnivåer.

Objektets affärsutrymmen är på gatunivå och på andra våningen, kontorsutrymmena på de följande fem våningarna och inga parkeringsplatser finns. Kontorsutrymmena är i huvudsak rumsindelade. Utrymmena motsvarar inte dagens krav och i enlighet med konditionsundersökningen är kostnaderna för modernisering 1 000 €/m² (moms 0 %) utöver ovan nämnda reparationskostnader.

Fastighetsaktiebolaget äger objektets tomt, ingen oanvänd byggnadsrätt finns och i detaljplanen finns inga anteckningar om skyddsobjekt.

För kontorsutrymmenas del är den uthyrbara ytan 5 000 m² och för affärsutrymmenas del 2 000 m².

Objektets läge i Hagalund är bra utgående från marknaden för kontors- och affärsutrymmen. Objektets läge är också mycket bra med tanke på bostadsmarknaden.

Objektet har två ägare, A och B, som båda äger 50% av objektets aktier.

Värderingens uppdragsgivare är ägaren A som vill ha en värdering av både sin egen andel och hela fastighetsaktiebolagets värde. Värderingens resultat ska användas som stöd för eventuell försäljning, eventuella andra ägararrangemang och för garantisyfte. Uppdragsgivaren ber också observera objektets eventuella utvecklingspotential.

Affärsutrymmena har fyra hyresgäster och kontorsutrymmena sex hyresgäster. Alla utrymmen är uthyrda, men nyttjandegraden har länge varit låg, ca 10 %. De nuvarande tidsbundna avtalen gäller nu i medeltal tre år, varefter de fortgår tillsvidare med sex månaders uppsägningstid.

Kontorsutrymmenas bruttohyra är 14 €/m²/månad (moms 0 %) och affärsutrymmenas bruttohyra i medeltal 18 €/m²/månad (moms 0%). Hyresutvecklingen är bunden till levnadskostnadsindex. Objektets skötselkostnader är 4 €/m²/månad (moms 0 %). Både hyror och omkostnader kan hanteras utan mervärdeskatteeffekt.

Ovannämnda hyror och skötselkostnader motsvarar marknadsnivå. Det finns gott om jämförbara och representativa köp av affärs- och kontorsutrymmen.

Enligt uppdraget ska du göra en värdering av objektet som uppfyller kraven i enlighet med god finländsk fastighetsvärderingssed, auktoriserad fastighetsvärdering och IVS.

Uppgifterna

1. Vilka utgångsantaganden och värdegrunder tillämpar du?
2. Hur definierar du värderingsobjektet?
3. Räkna upp punkterna som ska behandlas i värderingen på rubriknivå i enlighet kraven som IVS ställer
4. Vilken värderingsmetod använder du i första hand? Varför?

5. Hur definierar du avkastningskravet som ska tillämpas när man använder avkastningsmetoden? (1 p)
 6. Gör en värdering av objektets marknadsvärde och tillämpa därvid ditt uppskattade nettoavkastningskrav och direkt kapitalisering
 7. Utred objektets utvecklingspotential
 8. Värdera objektets marknadsvärde och tillämpa därvid en grov kassaflödeskalkyl över fem år
-

Bedömningsgrunder

1. Vilka utgångsantaganden och värdegrunder tillämpar du? (1,5 p)

Utgångsantaganden om värdet

- bästa och produktivaste användning 0,25 p
- nuvarande användning 0,25 p

Värdegrunder

- marknadsvärde 0,25 p
- rimligt (partspezifikt) värde 0,25 p
- investeringsvärde 0,25 p
- synergivärde 0,25 p

2. Hur definierar du värderingsobjektet? (0,5 p)

Objekten som ska värderas är

1. Hälften av Kiinteistöosakeyhtiö Oy:s aktier 0,25 p
1. Samtliga Kiinteistöosakeyhtiö Oy:s aktier 0,25 p

3. Räkna upp punkterna som ska behandlas i värderingen på rubriknivå i enlighet med kraven som IVS ställer (4,5 p)

- 1 Värderingsobjekt och antaganden**
 - 1.1 Värderingsobjekt
 - 1.2 Antaganden

- 2 Uppdraget**
 - 2.1 Uppdragsgivare
 - 2.2 Uppdragstagare
 - 2.3 Värderingsstandarderna ska observeras
 - 2.4 Värderingens användningssyfte
 - 2.6 Utgångsantaganden för värderingen
 - 2.5 Värdegrunder
 - 2.7 Värderingens datum och värdetidpunkt

2.8 Värderaren, kompetens och jävighet

3 Utgångsmaterial

- 3.1 Allmänt tillgängligt material
- 3.2 Av uppdragsgivaren erhållet material
- 3.3 Marknadsinformationskällor
- 3.4 Besiktning
- 3.5 Förstörd mark, förstörda byggnader

4 Objektets egenskaper

- 4.1 Objektets läge
- 4.2 Byggnadens egenskaper, omfattning, utrymmenas användning och ägare
- 4.3 Uppgifter om fastighetsaktiebolaget
- 4.4 Planläggning, plankarta och planbestämmelser
- 4.5 Oanvänt byggnadstillstånd
- 4.6 Fastighets- och registreringsuppgifter

5 Marknadsinformation

- 5.1 Objektets läge på marknaden
- 5.2 Esbo och Hagalund
- 5.3 Fastighetsinvesteringsmarknaden i Finland
- 5.4 Konjunkturläget i Finland

6 Värdering

- 6.1 Värderingsmetod
- 6.2 Värdering av objektet enligt avkastningsvärdemetoden
 - 6.2.1 Objektets intäkter och utgifter för skötsel och reparationer
 - 6.2.2 Marknadshyror
 - 6.2.3 Grunderna för objektets kassaflöde
- 6.3 Värdering av objekten enligt saluvärdemetoden
 - 6.3.1 Köp av affärs- och kontorsutrymmen
- 6.4 Sammandrag
 - 6.4.1 Marknadsvärde och värderingens noggrannhet
 - 6.4.2 Datum och underteckning

7 Bilagor

- Kassaflödeskalkyl
- Fotografier på objektet
- Planritningar
- Planbeteckningar och planbestämmelser
- Fastighetsregisterutdrag
- Lagfartsintyg
- Servitutintyg

4. Vilken värderingsmetod använder du i första hand? Varför? (1 p)

Finns det tillräckligt många representativa och jämförbara köp tillämpas i första hand saluvärdeometoden.

När det är fråga om nya kommersiella lokaler är det ofta inte så och då tillämpas avkastningsvärdeometoden. Vid värdering av kommersiella lokaler motiveras tillämpning av avkastningsmetoden ofta också eftersom investerarna betraktar marknadsvärdet utgående från avkastningsvärdet.

Avkastningsvärdeometoden godkänns också som primär metod eftersom metodens tillämpande har betonats i undervisning och värderingspraxis.

5. Hur definierar du avkastningskravet som ska tillämpas när man använder avkastningsmetoden? 1 p)

Inom branschen publicerad marknadsinformation om realiserade avkastningskrav

Objektets egenskaper

- läge
- makro- och mikronivå
- byggnadens egenskaper
 - storlek, byggnadstekniska egenskaper
 - ålder, skick
- är byggnaden lämpad för sitt användningssyfte
- möjligheterna att göra ändringar i utrymmena

Hysesavtalens (intäkternas) egenskaper

- marknadsnivå
- längd
- hyresgästernas likviditet

Omkostnadernas egenskaper

- marknadsnivå
- reparationsrisker
- risker som beror på att utrymmena är omoderna

Allmänna marknadsfaktorer

- ränta, inflationsförväntningar
- nationalekonomisk utveckling
- utvecklingen inom hyresgästens bransch

