

OSIO I

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

Kiinteistöarvioinnin auktorisointijärjestelmä pyrkii takaamaan sen, että auktorisoidun osaaminen on varmennettua ja toiminta valvottua. Tämä lisää luottamusta järjestelmään. Edellä mainitun toteuttamiseksi AKA-auktorisoidun toiminnasta on mahdollista valittaa. Vastaa oheisiin kohtiin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen 25 §:n ja 29 §:n sekä työjärjestyksen 17 §:n, 18 §:n sekä 19 §:n perusteella.

- a) Kuka voi valittaa auktorisoidun arvioijan toiminnasta? (0,5 p)
- b) Onko valittamiselle säädetty jotain määräaikaa ja jos on, niin millainen? (0,5 p)
- c) Kuka valitukset käsittelee ja millaisia muutoksenhakumahdollisuuksia päätöksestä mahdollisesti on (mainitse kaikki)? Onko näille säädetty määräaikoja säännöissä? (1 p)
- d) Mitä valituksesta voi seurata arvioijalle? Entä arviokirjan suhteen? (1 p)

Arvosteluperusteet:

- a) Valitusoikeus on sillä, jonka oikeutta arviointi välittömästi koskee. (0,5 p) On siis laajempi käsite kuin tilaaja tai osapuolet. Edes osapisteitä ei saanut silloin, jos arvioi valitusoikeuden olevan kellä tahansa.
- b) 6 kk arviokirjan allekirjoittamisesta. (0,5 p)
- c) Valvontajaosto. (0,5 p) Mahdollista valittaa lautakunnalle (0,25 p) 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. (0,25 p)
- d) Varoitus (0,25 p) tai lievissä tapauksissa muistutus (hyväksytty myös muoto huomautus) (0, 25 p). Mikäli rikkominen on ollut vakavaa tai toistuvaa, jaoston tulee peruuttaa auktorisointi määräajaksi tai lopullisesti. (0,25 p) Säännöissä tai työjärjestyksessä ei mainita mitään seuraamuksista arviokirjalle. (0,25 p)

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Purkava rakentaminen Asunto-osakeyhtiölain uusien määräysten (8.2.2019/183) perusteella.

Käsittele seuraavia aiheita: uusien määräysten laatimisen tausta ja perusteet, päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä, yksittäisen osakkaan eri vaihtoehdot, kiinteistönarvioitsijan rooli, kaupungin/kunnan rooli.

Perusta vastauksesi voimassaolevaan Suomen lainsäädäntöön. Perustele vastauksesi, pelkät viittaukset lakipykäliin eivät riitä!

Arvosteluperusteet:

- *Määräysten taustaa ja perusteita, uusien asuntojen rakentaminen kasvukeskuksiin*

Purkava uusrakentaminen tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä ja laskee infrastruktuuri- ja liikkumiskustannuksia ja liikenteen päästöjä. Rakennuskannan uusimisella ratkaistaan huonolaatuisen rakentamisen ongelmia ja tehdään ekologisempia rakennuksia

Kasvukeskuksissa sijaitsevat taloyhtiöt purkavat tai luovuttavat isojen peruskorjausten ja -parannusten tarpeessa olevia rakennuksiaan ja tilalle rakennetaan enemmän uusia asuntoja ja muita huoneistoja.

Käytännössä purkava uusrakentaminen on yleensä taloudellisesti tarkoituksenmukaista lähinnä 1960-80 luvulla rakennetussa, suurten peruskorjausten edessä olevassa matalahkossa taloyhtiössä, joka on kasvukeskuksessa hyvien liikenneyhteyksien varrella ja saatavissa on paljon lisärakennusoikeutta, käytännössä 2-3 kertaisesti

- *Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko*

Esisuunnittelu ja hankesuunnitteluvaiheessa riittää yleensä tavallinen enemmistöpäätös

Taloyhtiön yhtiökokous päättää 4/5:n määräenemmistöllä purkamisesta ja uusrakentamisesta.

Osittain purkavan uusrakentamisen hankkeesta asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi päättää 2/3:n määräenemmistöllä kaikista annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, jos päätöstä kannattavat myös hankkeen kohteena olevan osan osakkaiden äänistä laskettava 4/5:n enemmistö ja edellä mainitut yhdenvertaisuusperiaatetta, huoneiston hallintaoikeutta ja muita oikeuksia ja velvollisuuksia koskevia vaatimuksia noudatetaan

Lisäksi jos taloyhtiön rakennukset ovat purkukunnossa, yhtiökokous voi 4/5:n enemmistöllä päättää rakennusten ja kiinteistöjen myynnistä ja selvitystilasta, jossa yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkaille.

- *Osakkaan eri vaihtoehdot*

Uusien rakennusten huoneistoja tarjotaan taloyhtiön vanhoille osakkaille näiden vanhojen huoneistojen suhteessa. Jos osakas ei halua osallistua hankkeeseen, hänellä on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan.

Yli 90 prosenttia purkukuntoisen taloyhtiön osakkeista ja niiden äänimäärästä hankkineella sijoittajalla tai rakennusliikkeellä on oikeus lunastaa loput osakkeet käyvästä hinnasta.

Mikäli taloyhtiön rakennukset ovat purkukunnossa, yhtiökokous voi 4/5:n enemmistöllä päättää rakennusten ja kiinteistöjen myynnistä ja selvitystilasta, jossa yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkaille, jotta osakkaat saavat rahoitusta esim. uuden huoneiston hankkimiseen jostain muualta

- *Kiinteistönarvioitsijan rooli*

Asunto-osakeyhtiöllä tulee olla ennen päätöksentekoa suunnitelma, minkä tulee sisältää mm. nykyisten huoneistojen ja tulevien rakennettavien huoneistojen käyvät arvot. Suunnitelman käypien arvojen tulee olla ammattimaisen kiinteistöarvioitsijan arvioimia.

- *Kaupungin/kunnan rooli*

kaavoitusmonopoli, kaavoituskorvausmaksun määrittäminen ja periminen

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

- a) IVS 2017 mukainen markkina-arvo heijastaa kohteen parasta ja tuottavinta käyttöä (highest and best use). Selitä ja kuvaa miten paras ja tuottavin käyttö tarkoittaa ja miten se vaikuttaa kohteen markkina-arvoon. (2 p)
- b) IVS 2017 määrittelee arvon perustan "kohtuullinen arvo" (Equitable Value). Kuvaa miten tämä arvon perusta poikkeaa markkina-arvosta ja kuvaa ne prosessit ja tekijät, jotka vaikuttavat arvoon. (2 p)
- c) Mitä oletuksia teet, jos käytät markkinoilla havaittujen transaktioiden alkutuottoja (cap rate/yield) markkina-arvon määrittämisen tukena (2p)

Arvosteluperusteet:

- a) IVS 30.4 (myös 140), josta max. 1 p, jos kuvattu määritelmä (tai sen keskeinen sisältö) ja max. 1 p muut asiat.
- b) Määritelmästä ja sen keskeisistä eroista markkina-arvoon max. 1 p, prosesseista ja tekijöistä max 1p.
- c) Max 1 piste, jos kuvattu mitä edellytyksiä on havainnon käyttämiseen markkina-arvon määrittämisen tukena yleisesti.

Max 1 piste jos kuvattu, mikä alkutuotto on (mitä se kuvaa ja mitä se ei kuvaa) ja miten se lasketaan (mitä siihen sisältyy) sekä mihin arviointimenetelmään se liittyy (ja siihen liittyvät oletukset).

OSIO II

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Maakunnallinen hyvinvointikuntayhtymä on myynyt sijoittaja-asiakkaallesi nipun kiinteistöjä. Niiden joukossa on kehitysvammaisten hoitokodiksi alunperin vuonna 1989 rakennettu ja siinä käytössä myös kesään 2019 saakka käytetty samalla tontilla sijaitseva kolmen erillisen pientalon muodostama kiinteistö. Asiakkaasi tilaa sinulta nyt arvion kyseisestä kohteesta tarkoituksenaan myydä kohde edelleen parhaalla mahdollisella hinnalla. Pohdinnassa on, myydäänkö kohde kolmena erillisenä omakotitalona loppukäyttäjälle vai yhtenä kokonaisuutena sijoittajalle tai kiinteistokehittäjälle. Eri käyttäjäryhmien erilaiset tarpeet ja viranomais määräykset on syytä pohtia tarkkaan arvioinnin yhteydessä.

Tontti on asemakaavan mukainen ja myös sitova tonttijako on tehty. Kaavamerkintä kohteessa on APS-1 ja sanallinen merkintä kaavassa kuuluu: Alueelle voidaan rakentaa erillisiä ja kytkettyjä pientaloja sosiaalista asuntotoimintaa varten.

Tontilla olevat kolme asuinkiinteistöä ovat keskenään lähes identtiset. Kunkin talon huoneistoala on 183 m² ja kokonaisala 208 m². Taloissa on iso olohuone, ruokailutila, keittiö, kodinhoitohuone, 6 makuuhuonetta, 2 wc:tä sekä tilava saunaosasto. Niissä on suora sähkölämmitys pattereilla jaettuna, koneellinen ilmanvaihto, normaalit sähkö- ja puhelinliittymät ja ne on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Aiempaan käyttötarkoitukseen liittyen niissä on myös sprinklaus ja paloilmoitinjärjestelmät. Rakennukset ovat ns. täystiilitaloja, joissa myös väliseinät on muurattua tiiltä. Niissä on harjakatot tiilikatteella. Kuntotarkastus on teetetty ja sen mukaan rakennukset ovat ikäänsä nähden hyvässä kunnossa. Kova käyttö ja käyttötarkoitus luonnollisesti ovat kuluttaneet pintoja. Myös energiatodistukset on teetetty jokaisesta talosta erikseen.

Kohde sijaitsee 15 km:n etäisyydellä suuren kaupungin keskustasta siihen liitetyn entisen kehyskunnan pikkutaajamassa. Lähiympäristö on pientalovaltaista vanhaa asuinalueita, jossa on sekä omakoti- että rivitaloja. Yhteys kaupungin keskustasta on nopea, noin 15 min moottoritietä omalla autolla tai bussilla lähes kohdalle tai junalla noin 2 km:n päähän. Kaupallisia lähipalveluita on vähän, mutta koulut ja päiväkodit ovat vieressä. Alue on rauhallista ja melko suosittua lapsiperheiden asuinalueita.

Alueella lähiaikoina toteutuneiden kaava-alueella sijaitsevien asuinpienpientalo-kiinteistöjen kauppahintojen mediaanihinta on ollut noin 150.000 € ja lähialueen rivitalohuoneistojen isompien asuntojen keskimääräiset velattomat neliöhinnat ovat olleet välillä 800 € - 1.500 €.

Mitkä ovat kohteen arvoon vaikuttavat tekijät? Mitä tietoja ja mistä hankit arvioinnin tueksi? Esitä **perusteltu analyysi** näistä tekijöistä.

Arvosteluperusteet:

Kohteen arvoon vaikuttavat tekijät

- Sijainti
 - alueen status ja ympäristö 0,25 p
 - alueen saavutettavuus, palvelut, kulkuyhteydet 0,25 p
- Kaavatilanne
 - kaavan tulkinta 1 p
 - kaavamuutostarve 0,25 p
 - rakennusoikeus 0,25 p
- Kunto 0,5 p
 - kuntotarkastus, energiatodistus
 - tarvittavat korjaukset
 - tarvittavat muutokset eri käyttötarkoituksiin
- Kohdeominaisuudet 0,5 p
 - tontin koko, rakennusten sijoittelu, tontin käyttö, kulkuyhteydet, piha, maaperä, maisema, naapurit
 - soveltuvuus eri kohderyhmille
 - käyttötarkoitus ja muunneltavuus
 - käyttökulut
 - tuottomahdollisuudet
- Markkinatilanne
 - vertailukaupat 0,5 p
 - markkinatilanne nyt – tarjonta tällä hetkellä 0,5 p

Mitä tietoja ja mistä hankit

- Sijainti
 - katselmus 0,25 p
 - omistaja
 - markkinat 0,25 p
- Kaavatilanne
 - kaavan tulkinta, kaavoittaja 0,5 p
 - käyttötarkoituksen muutos, rakennusoikeus, rakennusvalvonta 0,5 p
 - eri vaihtoehtojen pohdinta riippuen kaavatulkinnasta, arvioija 0,5 p
- Kunto ja kohdeominaisuudet 0,5 p
 - kuntotarkastusraportti, energiatodistus, tekijät, omistaja
 - erilaiset toteutusvaihtoehdot: kolme kiinteistöä, hallinnanjakaja, oy, juristi
 - sprinklaus- ja paloilmoinjärjestelmien poisto normaalissa asuinkäytössä ja sen kustannukset, pelastuslaitos, urakoitsijat
 - piirustukset, luvat, tarkastukset, tehdyt muutokset ja korjaukset, omistaja, käyttäjä, rakennusvalvonta
- Markkinat 1,5 p
 - kauppahintarekisteri
 - asuntojen hintatiedot, välittäjien omat tilastot, alan toimijat
 - oikotie, etuovi ym.

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Laadi arviokirja edellisen kysymyksen (kysymys 4) kohteesta. Huomioi IVS:n vaatimukset ja käytettävä termistö! Tee arvioinnin tueksi myös tuottoarvolaskelma. HUOM! Älä käytä vastauksessa omaa nimeäsi, vaan keksittyä tai koetunnustasi!

Arvosteluperusteet:

Muotoseikat

- Kirjallinen toimeksianto 1 p
- Katselmustiedot 1 p
- IVS-maininta 1 p
- Kohdetiedot 1 p
- Markkinat 1 p

Arviointiosaaminen

- Arvon perusta 0,5 p
- Arvon lähtöoletus 0,5 p
- Arviointilähestymistapa ja –menetelmä 1,5 p
 - markkinalähtöinen
 - vertailukelpoiset transaktiot: omakotitalot, rivitalot, vastaavat laitokset
 - tuottolähtöinen
 - eri vaihtoehdot: laitoksena, asuntolina
- Johtopäätökset ja perustelut 1 p
- Tuottoarvolaskelma 1,5 p
 - eri vaihtoehdot: yksittäisinä taloina, kokonaisuutena
- vuokran määrittäminen
- tuottovaade
- kustannukset

OSIO I

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

Kiinteistöarvioinnin auktorisointijärjestelmä pyrkii takaamaan sen, että auktorisoidun osaaminen on varmennettua ja toiminta valvottua. Tämä lisää luottamusta järjestelmään. Edellä mainitun toteuttamiseksi AKA-auktorisoidun toiminnasta on mahdollista valittaa. Vastaa oheisiin kohtiin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen 25 §:n ja 29 §:n sekä työjärjestyksen 17 §:n, 18 §:n sekä 19 §:n perusteella.

- a) Kuka voi valittaa auktorisoidun arvioijan toiminnasta? (0,5 p)
- b) Onko valittamiselle säädetty jotain määräaikaa ja jos on, niin millainen? (0,5 p)
- c) Kuka valitukset käsittelee ja millaisia muutoksenhakumahdollisuuksia päätöksestä mahdollisesti on (mainitse kaikki)? Onko näille säädetty määräaikoja säännöissä? (1 p)
- d) Mitä valituksesta voi seurata arvioijalle? Entä arviokirjan suhteen? (1 p)

Arvosteluperusteet:

- a) Valitusoikeus on sillä, jonka oikeutta arviointi välittömästi koskee. (0,5 p) On siis laajempi käsite kuin tilaaja tai osapuolet. Edes osapisteitä ei saanut silloin, jos arvioi valitusoikeuden olevan kella tahansa.
- b) 6 kk arviokirjan allekirjoittamisesta. (0,5 p)
- c) Valvontajaosto. (0,5 p) Mahdollista valittaa lautakunnalle (0,25 p) 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. (0,25 p)
- d) Varoitus (0,25 p) tai lievissä tapauksissa muistutus (hyväksytty myös muoto huomautus) (0, 25 p). Mikäli rikkominen on ollut vakavaa tai toistuvaa, jaoston tulee peruuttaa auktorisointi määräajaksi tai lopullisesti. (0,25 p) Säännöissä tai työjärjestyksessä ei mainita mitään seuraamuksista arviokirjalle. (0,25 p)

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Purkava rakentaminen Asunto-osakeyhtiölain uusien määräysten (8.2.2019/183) perusteella.

Käsittele seuraavia aiheita: uusien määräysten laatimisen tausta ja perusteet, päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä, yksittäisen osakkaan eri vaihtoehdot, kiinteistönarvioitsijan rooli, kaupungin/kunnan rooli.

Perusta vastauksesi voimassaolevaan Suomen lainsäädäntöön. Perustele vastauksesi, pelkät viittaukset lakipykäliin eivät riitä!

Arvosteluperusteet:

- *Määräysten taustaa ja perusteita, uusien asuntojen rakentaminen kasvukeskuksiin*

Purkava uusrakentaminen tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä ja laskee infrastruktuuri- ja liikkumiskustannuksia ja liikenteen päästöjä. Rakennuskannan uusimisella ratkaistaan huonolaatuisen rakentamisen ongelmia ja tehdään ekologisempia rakennuksia

Kasvukeskuksissa sijaitsevat taloyhtiöt purkavat tai luovuttavat isojen peruskorjausten ja -parannusten tarpeessa olevia rakennuksiaan ja tilalle rakennetaan enemmän uusia asuntoja ja muita huoneistoja.

Käytännössä purkava uusrakentaminen on yleensä taloudellisesti tarkoituksenmukaista lähinnä 1960-80 luvulla rakennetussa, suurten peruskorjausten edessä olevassa matalahkossa taloyhtiössä, joka on kasvukeskuksessa hyvien liikenneyhteyksien varrella ja saatavissa on paljon lisärakennusoikeutta, käytännössä 2-3 kertaisesti

- *Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko*

Esisuunnittelu ja hankesuunnitteluvaiheessa riittää yleensä tavallinen enemmistöpäätös

Taloyhtiön yhtiökokous päättää 4/5:n määräenemmistöllä purkamisesta ja uusrakentamisesta.

Osittain purkavan uusrakentamisen hankkeesta asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi päättää 2/3:n määräenemmistöllä kaikista annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, jos päätöstä kannattavat myös hankkeen kohteena olevan osan osakkaiden äänistä laskettava 4/5:n enemmistö ja edellä mainitut yhdenvertaisuusperiaatetta, huoneiston hallinto-oikeutta ja muita oikeuksia ja velvollisuuksia koskevia vaatimuksia noudatetaan

Lisäksi jos taloyhtiön rakennukset ovat purkukunnossa, yhtiökokous voi 4/5:n enemmistöllä päättää rakennusten ja kiinteistöjen myynnistä ja selvitystilasta, jossa yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkaille.

- *Osakkaan eri vaihtoehdot*

Uusien rakennusten huoneistoja tarjotaan taloyhtiön vanhoille osakkaille näiden vanhojen huoneistojen suhteessa. Jos osakas ei halua osallistua hankkeeseen, hänellä on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan.

Yli 90 prosenttia purkukuntoisen taloyhtiön osakkeista ja niiden äänimäärästä hankkineella sijoittajalla tai rakennusliikkeellä on oikeus lunastaa loput osakkeet käyvää hinnasta.

Mikäli taloyhtiön rakennukset ovat purkukunnossa, yhtiökokous voi 4/5:n enemmistöllä päättää rakennusten ja kiinteistöjen myynnistä ja selvitystilasta, jossa yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkaille, jotta osakkaat saavat rahoitusta esim. uuden huoneiston hankkimiseen jostain muualta

- *Kiinteistönarvioitsijan rooli*

Asunto-osakeyhtiöllä tulee olla ennen päätöksentekoa suunnitelma, minkä tulee sisältää mm. nykyisten huoneistojen ja tulevien rakennettavien huoneistojen käyvät arvot. Suunnitelman käypien arvojen tulee olla ammattimaisen kiinteistöarvioitsijan arvioimia.

- *Kaupungin/kunnan rooli*

kaavoitusmonopoli, kaavoituskorvausmaksun määrittäminen ja periminen

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

- a) IVS 2017 mukainen markkina-arvo heijastaa kohteen parasta ja tuottavinta käyttöä (highest and best use). Selitä ja kuvaa miten paras ja tuottavin käyttö tarkoittaa ja miten se vaikuttaa kohteen markkina-arvoon. (2 p)
 - b) IVS 2017 määrittelee arvon perustan "kohtuullinen arvo" (Equitable Value). Kuvaa miten tämä arvon perusta poikkeaa markkina-arvosta ja kuvaa ne prosessit ja tekijät, jotka vaikuttavat arvoon. (2 p)
 - c) Mitä oletuksia teet, jos käytät markkinoilla havaittujen transaktioiden alkutuottoja (cap rate/yield) markkina-arvon määrittämisen tukena (2p)
-

Arvosteluperusteet:

- a) IVS 30.4 (myös 140), josta max. 1 p, jos kuvattu määritelmä (tai sen keskeinen sisältö) ja max. 1 p muut asiat.
- b) Määritelmästä ja sen keskeisistä eroista markkina-arvoon max. 1 p, prosesseista ja tekijöistä max 1p.
- c) Max 1 piste, jos kuvattu mitä edellytyksiä on havainnon käyttämiseen markkina-arvon määrittämisen tukena yleisesti.

Max 1 piste jos kuvattu, mikä alkutuotto on (mitä se kuvaa ja mitä se ei kuvaa) ja miten se lasketaan (mitä siihen sisältyy) sekä mihin arviointimenetelmään se liittyy (ja siihen liittyvät oletukset).

OSIO II

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Meriniemen Puutavarayhtiö Oy omistaa oheisessa kartassa näkyvän noin 60 ha suuruisen rakentamattoman alueen Oulun kaupungissa Pohjanlahden rannalla. Alue sijaitsee noin 30 km pohjoiseen Oulun keskustasta ja noin 3 km etäisyydellä Martinniemen vanhasta sahayhdyskunnasta, jossa on lähipalveluita kuten kauppa, päiväkoti, terveysasema, alakoulu ja kirjasto.

Oulu on Pohjois-Suomen merkittävin keskus ja yliopistokaupunki, asukasluku on noin 200 000. Martinniemen yhdyskunnan asukasluku on noin 3 000.



Suomen valtio on aikeissa lunastaa alueen luonnonsuojelualueeksi, sillä alue on Euroopan Unionin Natura 2000 -verkoston kohde. Meriniemen Puutavarayhtiö Oy kääntyy puoleesi ja

pyytää arviokirjaa, jotta se voisi esittää tulevassa lunastusprosessissa perustellun korvausvaatimuksen.

- a) Millaisia selvityksiä teet toimeksiannon kohteesta ja millaisista tietolähteistä?
- b) Miten lunastusuhka vaikuttaa toimeksiantoon?
- c) Millaisia arviointiin vaikuttavia johtopäätöksiä teet yksinomaan kartan perusteella?

(Huom! Tehtävä on kuvitteellinen, eikä tieto alueen omistajasta vastaa todellisuutta. Tiedot alueen sijainnista, Oulun kaupungista ja Martinniemen yhdyskunnasta ovat todenmukaiset).

Arvosteluperusteet:

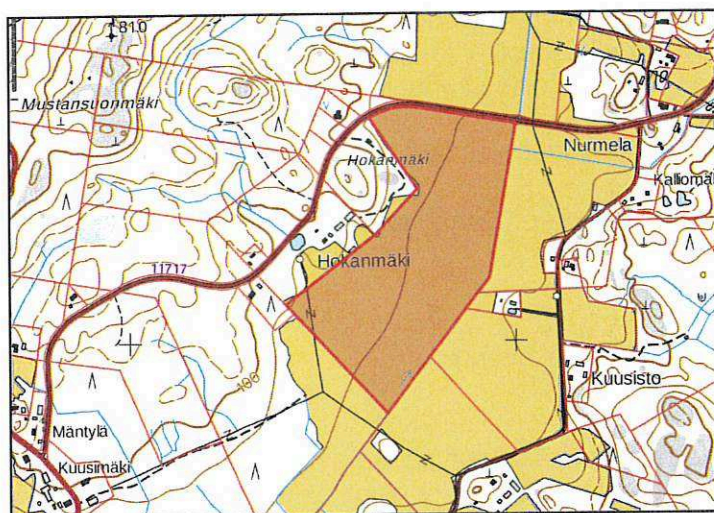
- a) Millaisia selvityksiä teet toimeksiannon kohteesta ja millaisista tietolähteistä?
 - Kaavoitus (1 *piste*)
 - o Kaavoitustilanne: kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
 - o Kaavoitussuunnitelmat: kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
 - o Luonnonsuojelun tausta: Ympäristöhallinnon verkkosivut Natura 2000-ohjelmasta
 - Rantarakentamisen mahdollisuudet, jos luonnonsuojelutarvetta ei olisi (2 *pistettä*)
 - o Rantaviivan pituus
 - o Potentiaalinen mitoitusluku
 - o Korkeussuhteiden vaikutus rakentamismahdollisuuksiin
 - o Tie- ja yhdyskuntatekniikan saavutettavuus
 - Metsävaratiedot (1 *piste*)
 - 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) Miten lunastusuhka vaikuttaa toimeksiantoon? (2 *pistettä*)
 - Lunastusuhkan vuoksi kohteen haluttavuus kiinteistömarkkinoilla on vähäinen.
 - Lunastuslain 30 §:n ja 31 §:n perusteella lunastuskorvauksen perusteena on sellainen käypä hinta, johon lunastusyritys, tässä tapauksessa Natura 2000 -verkostoon osoittamisen taustalla olevien luonnonsuojeluarvojen turvaaminen, ei vaikuta.
 - Arvon perustana on markkina-arvo sellaisella erityisoletuksella, että luonnonsuojelutarvetta ei olisi.

c) Millaisia arviointiin vaikuttavia johtopäätöksiä teet yksinomaan kartan perusteella? (2 pistettä)

- Kohde on rakentamaton
- Kohde sijaitsee meren rannalla
 - o Otettava huomioon rantarakentamisen mahdollisuudet
 - o Otettava ehkä huomioon tuulivoimapuiston rakentamisen mahdollisuudet
 - o Meren syvyys rannan lähellä on todennäköisesti matala ja kivikkoinen
- Korkeuskäyristä näkyy, että pääosa alueesta on alavaa, alle korkeustason N2000 + 2,5 metriä.
 - o Rakentamiseen soveltuvia kohtia on verraten vähän ja nekin lähinnä pohjoisrannalla
- Tie- ja sähköjohdot
 - o Alueelle ei johda kunnollista tietä eikä sähköverkkoa
- Metsätalous
 - o Alavat rantametsät sisältävät todennäköisesti vain vähän ainespuuta
 - o Metsänhoitosuositukset jättäisivät rantametsät osin käsittelemättömiksi

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Pekka Virtanen pyytää sinulta arviokirjan alla olevassa kartassa näkyvästä 23,17 ha suuruisesta tilasta xxx-yyy-4-66 Hakamaa. Hänen tarkoituksenaan on myydä tila. Laadi arviokirja.



Kohteen tiedot

- Tila sijaitsee Kanta-Hämeen maakunnassa Lopen kunnassa. Matkaa kuntakeskukseen on 15 km ja lähimmän kaupungin, Hyvinkään keskustaan 20 km. Alueella ei ole juurikaan kysyntää rakennuspaikoista, mutta lähialueella toimii useita aktiivimaatiloja.
- Tila on kokonaisuudessaan salaojitettua peltoa.
- Tilaan ei kohdistu kiinnityksiä.
- Tila on vuokrattu aktiiviviljelijälle Aimo Peltomiehelle vuokrasopimuksella, jonka vuokra-aika on 1.1.2015 – 31.12.2029. Alkuperäinen vuosivuokra on ollut 300 €/ha ja vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuoden 2020 vuokra on 310,37 €/ha. Vuokraoikeus on kirjattu, eikä Aimo Peltomies ole halukas luopumaan vuokraoikeudestaan.

Käytössä oleva markkinainformaatio eli kauppahintatilasto peltokaupoista Lopella vuosina 2015 – 2020

pvm	pinta-ala ha	peltoa ha	ojitus	kauppahinta €	kauppahinta €/ha	kauppahinta €/peltoha
02.09.2019	12,7700	12,7700	salaojat	149578	11713	11713
22.06.2018	4,8000	4,8000	salaojat	78000	16250	16250
25.02.2018	7,4200	7,4200	avo-ojat	62400	8410	8410
27.12.2017	10,0000	9,6000	salaojat	123500	12350	12865
15.01.2017	1,9954	1,9954	salaojat	22750	11401	11401
25.04.2016	9,3200	9,3200	avo-ojat	52000	5579	5579
03.04.2016	24,4650	17,7000	avo-ojat	142964	5844	8077
07.02.2016	1,9500	1,9500	avo-ojat	13000	6667	6667
10.01.2016	5,4700	5,4700	avo-ojat	43729	7994	7994
09.10.2015	6,4747	4,0000	avo-ojat	28423	4390	7106
18.02.2015	6,9800	4,3300	avo-ojat	29978	4295	6923

keskiarvo	8,3314	7,2141	67847	8627	9362
mediaani	6,9800	5,4700	52000	7994	8077
minimi	1,9500	1,9500	13000	4295	5579
maksimi	24,4650	17,7000	149578	16250	16250

Arvosteluperusteet:

Arviointilausunnon rakenne (2 pistettä)

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

Markkina-analyysi (1 piste)

- Yleinen taloustilanne
- Paikallinen markkinatilanne

Arvon perusta (1 piste)

- markkina-arvo

Paras ja tuottavin käyttö (1 piste)

- Ei kysyntää rakennusmaasta > viljelty maa

Arviointimenetelmä (1 piste)

- Lähtökohtana markkinalähestymistapa, vuokra-aika otettava huomioon tuottolähestymistapaa käyttäen

Pellon arviointi (1 piste)

- Lähtökohtana salaojitetun pellon hintataso
- Isot peltolohkot hehtaarihinnaltaan kalliimpia kuin pienet

Vuokraoikeuden huomioon ottaminen (2 pistettä)

- Alue pois omistajansa käytöstä 2020 – 2029, omistajalle arvo tältä osin vuokratuoton mukainen
- Laskelma reaalisesti, koska vuokra sidottu elinkustannusindeksiin
- Pellon vuokratuotto vakaata, tuottovaatimus suuruusluokkaa 5 %
- Jäännösarvo (reaalinen markkina-arvo 2029) diskontattava arviointiajankohtaan
- Vertailu kauppahintoihin, alhaisempi kuin asemakaava-alueen omakotitalot
- ehkä hieman alhaisempi kuin haja-asutusalueen omakotitalot

Arvioinnin tarkkuus (1 piste)

- Tarkkuuteen vaikuttaa puutteellinen tieto kohteen ja vertailukauppojen boniteetista ja tuottokunnosta
- Realistinen arviointitarkkuus lienee +/- 15 – 20 %

OSIO I

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

Kiinteistöarvioinnin auktorisointijärjestelmä pyrkii takaamaan sen, että auktorisoidun osaaminen on varmennettua ja toiminta valvottua. Tämä lisää luottamusta järjestelmään. Edellä mainitun toteuttamiseksi AKA-auktorisoidun toiminnasta on mahdollista valittaa. Vastaa oheisiin kohtiin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen 25 §:n ja 29 §:n sekä työjärjestyksen 17 §:n, 18 §:n sekä 19 §:n perusteella.

- a) Kuka voi valittaa auktorisoidun arvioijan toiminnasta? (0,5 p)
- b) Onko valittamiselle säädetty jotain määräaika ja jos on, niin millainen? (0,5 p)
- c) Kuka valitukset käsittelee ja millaisia muutoksenhakumahdollisuuksia päätöksestä mahdollisesti on (mainitse kaikki)? Onko näille säädetty määräaikoja säännöissä? (1 p)
- d) Mitä valituksesta voi seurata arvioijalle? Entä arviokirjan suhteen? (1 p)

Arvosteluperusteet:

- a) Valitusoikeus on sillä, jonka oikeutta arviointi välittömästi koskee. (0,5 p) On siis laajempi käsite kuin tilaaja tai osapuolet. Edes osapisteitä ei saanut silloin, jos arvioi valitusoikeuden olevan kella tahansa.
- b) 6 kk arviokirjan allekirjoittamisesta. (0,5 p)
- c) Valvontajaosto. (0,5 p) Mahdollista valittaa lautakunnalle (0,25 p) 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. (0,25 p)
- d) Varoitus (0,25 p) tai lievissä tapauksissa muistutus (hyväksytty myös muoto huomautus) (0, 25 p). Mikäli rikkominen on ollut vakavaa tai toistuvaa, jaoston tulee peruuttaa auktorisointi määräajaksi tai lopullisesti. (0,25 p) Säännöissä tai työjärjestyksessä ei mainita mitään seuraamuksista arviokirjalle. (0,25 p)

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Purkava rakentaminen Asunto-osakeyhtiölain uusien määräysten (8.2.2019/183) perusteella.

Käsittele seuraavia aiheita: uusien määräysten laatimisen tausta ja perusteet, päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä, yksittäisen osakkaan eri vaihtoehdot, kiinteistönarvioitsijan rooli, kaupungin/kunnan rooli.

Perusta vastauksesi voimassaolevaan Suomen lainsäädäntöön. Perustele vastauksesi, pelkät viittaukset lakipykäliin eivät riitä!

Arvosteluperusteet:

- *Määräysten taustaa ja perusteita, uusien asuntojen rakentaminen kasvukeskuksiin*

Purkava uusrakentaminen tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä ja laskee infrastruktuuri- ja liikkumiskustannuksia ja liikenteen päästöjä. Rakennuskannan uusimisella ratkaistaan huonolaatuisen rakentamisen ongelmia ja tehdään ekologisempia rakennuksia

Kasvukeskuksissa sijaitsevat taloyhtiöt purkavat tai luovuttavat isojen peruskorjausten ja -parannusten tarpeessa olevia rakennuksiaan ja tilalle rakennetaan enemmän uusia asuntoja ja muita huoneistoja.

Käytännössä purkava uusrakentaminen on yleensä taloudellisesti tarkoituksenmukaista lähinnä 1960-80 luvulla rakennetussa, suurten peruskorjausten edessä olevassa matalahkossa taloyhtiössä, joka on kasvukeskuksessa hyvien liikenneyhteyksien varrella ja saatavissa on paljon lisärakennusoikeutta, käytännössä 2-3 kertaisesti

- *Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko*

Esisuunnittelu ja hankesuunnitteluvaiheessa riittää yleensä tavallinen enemmistöpäätös

Taloyhtiön yhtiökokous päättää 4/5:n määräenemmistöllä purkamisesta ja uusrakentamisesta.

Osittain purkavan uusrakentamisen hankkeesta asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi päättää 2/3:n määräenemmistöllä kaikista annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, jos päätöstä kannattavat myös hankkeen kohteena olevan osan osakkaiden äänistä laskettava 4/5:n enemmistö ja edellä mainitut yhdenvertaisuusperiaatetta, huoneiston hallintaoikeutta ja muita oikeuksia ja velvollisuuksia koskevia vaatimuksia noudatetaan

Lisäksi jos taloyhtiön rakennukset ovat purkukunnossa, yhtiökokous voi 4/5:n enemmistöllä päättää rakennusten ja kiinteistöjen myynnistä ja selvitystilasta, jossa yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkaille.

- *Osakkaan eri vaihtoehdot*

Uusien rakennusten huoneistoja tarjotaan taloyhtiön vanhoille osakkaille näiden vanhojen huoneistojen suhteessa. Jos osakas ei halua osallistua hankkeeseen, hänellä on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan.

Yli 90 prosenttia purkukuntoisen taloyhtiön osakkeista ja niiden äänimäärästä hankkineella sijoittajalla tai rakennusliikkeellä on oikeus lunastaa loput osakkeet käyvästä hinnasta.

Mikäli taloyhtiön rakennukset ovat purkukunnossa, yhtiökokous voi 4/5:n enemmistöllä päättää rakennusten ja kiinteistöjen myynnistä ja selvitystilasta, jossa yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkaille, jotta osakkaat saavat rahoitusta esim. uuden huoneiston hankkimiseen jostain muualta

- *Kiinteistönarvioitsijan rooli*

Asunto-osakeyhtiöllä tulee olla ennen päätöksentekoa suunnitelma, minkä tulee sisältää mm. nykyisten huoneistojen ja tulevien rakennettavien huoneistojen käyvät arvot. Suunnitelman käypien arvojen tulee olla ammattimaisen kiinteistöarvioitsijan arvioimia.

- *Kaupungin/kunnan rooli*

kaavoitusmonopoli, kaavoituskorvausmaksun määrittäminen ja periminen

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

- a) IVS 2017 mukainen markkina-arvo heijastaa kohteen parasta ja tuottavinta käyttöä (highest and best use). Selitä ja kuvaa miten paras ja tuottavin käyttö tarkoittaa ja miten se vaikuttaa kohteen markkina-arvoon. (2 p)
- b) IVS 2017 määrittelee arvon perustan "kohtuullinen arvo" (Equitable Value). Kuvaa miten tämä arvon perusta poikkeaa markkina-arvosta ja kuvaa ne prosessit ja tekijät, jotka vaikuttavat arvoon. (2 p)
- c) Mitä oletuksia teet, jos käytät markkinoilla havaittujen transaktioiden alkutuottoja (cap rate/yield) markkina-arvon määrittämisen tukena (2p)

Arvosteluperusteet:

- a) IVS 30.4 (myös 140), josta max. 1 p, jos kuvattu määritelmä (tai sen keskeinen sisältö) ja max. 1 p muut asiat.
- b) Määritelmästä ja sen keskeisistä eroista markkina-arvoon max. 1 p, prosesseista ja tekijöistä max 1p.
- c) Max 1 piste, jos kuvattu mitä edellytyksiä on havainnon käyttämiseen markkina-arvon määrittämisen tukena yleisesti.

Max 1 piste jos kuvattu, mikä alkutuotto on (mitä se kuvaa ja mitä se ei kuvaa) ja miten se lasketaan (mitä siihen sisältyy) sekä mihin arviointimenetelmään se liittyy (ja siihen liittyvät oletukset).

OSIO II

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Meriniemen Puutavarayhtiö Oy omistaa oheisessa kartassa näkyvän noin 60 ha suuruisen rakentamattoman alueen Oulun kaupungissa Pohjanlahden rannalla. Alue sijaitsee noin 30 km pohjoiseen Oulun keskustasta ja noin 3 km etäisyydellä Martinniemen vanhasta sahayhdyskunnasta, jossa on lähipalveluita kuten kauppa, päiväkot, terveysasema, alakoulu ja kirjasto.

Oulu on Pohjois-Suomen merkittävin keskus ja yliopistokaupunki, asukasluku on noin 200 000. Martinniemen yhdyskunnan asukasluku on noin 3 000.



Suomen valtio on aikeissa lunastaa alueen luonnonsuojelualueeksi, sillä alue on Euroopan Unionin Natura 2000 -verkoston kohde. Meriniemen Puutavarayhtiö Oy kääntyy puoleesi ja

pyytää arviokirjaa, jotta se voisi esittää tulevassa lunastusprosessissa perustellun korvausvaatimuksen.

a) Millaisia selvityksiä teet toimeksiannon kohteesta ja millaisista tietolähteistä?

b) Miten lunastusuhka vaikuttaa toimeksiantoon?

c) Millaisia arviointiin vaikuttavia johtopäätöksiä teet yksinomaan kartan perusteella?

(Huom! Tehtävä on kuvitteellinen, eikä tieto alueen omistajasta vastaa todellisuutta. Tiedot alueen sijainnista, Oulun kaupungista ja Martinniemen yhdyskunnasta ovat todenmukaiset).

Arvosteluperusteet:

a) Millaisia selvityksiä teet toimeksiannon kohteesta ja millaisista tietolähteistä?

- Kaavoitus (1 piste)
 - o Kaavoitustilanne: kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
 - o Kaavoitussuunnitelmat: kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
 - o Luonnonsuojelun tausta: Ympäristöhallinnon verkkosivut Natura 2000-ohjelmasta
- Rantarakentamisen mahdollisuudet, jos luonnonsuojelutarvetta ei olisi (2 pistettä)
 - o Rantaviivan pituus
 - o Potentiaalinen mitoitusluku
 - o Korkeussuhteiden vaikutus rakentamismahdollisuuksiin
 - o Tie- ja yhdyskuntatekniikan saavutettavuus
- Metsävaratiedot (1 piste)
 - 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) Miten lunastusuhka vaikuttaa toimeksiantoon? (2 pistettä)

- Lunastusuhkan vuoksi kohteen haluttavuus kiinteistömarkkinoilla on vähäinen.
- Lunastuslain 30 §:n ja 31 §:n perusteella lunastuskorvauksen perusteena on sellainen käypä hinta, johon lunastusyritys, tässä tapauksessa Natura 2000 -verkostoon osoittamisen taustalla olevien luonnonsuojeluarvojen turvaaminen, ei vaikuta.
- Arvon perustana on markkina-arvo sellaisella erityisoletuksella, että luonnonsuojelutarvetta ei olisi.

c) Millaisia arviointiin vaikuttavia johtopäätöksiä teet yksinomaan kartan perusteella? (2 pistettä)

- Kohde on rakentamaton
- Kohde sijaitsee meren rannalla
 - o Otettava huomioon rantarakentamisen mahdollisuudet
 - o Otettava ehkä huomioon tuulivoimapuiston rakentamisen mahdollisuudet
 - o Meren syvyys rannan lähellä on todennäköisesti matala ja kivikkoinen
- Korkeuskäyristä näkyy, että pääosa alueesta on alavaa, alle korkeustason N2000 + 2,5 metriä.
 - o Rakentamiseen soveltuvia kohtia on verraten vähän ja nekin lähinnä pohjoisrannalla
- Tie- ja sähköjohdot
 - o Alueelle ei johda kunnollista tietä eikä sähköverkkoa
- Metsätalous
 - o Alavat rantametsät sisältävät todennäköisesti vain vähän ainespuuta
 - o Metsänhoitosuositukset jättäisivät rantametsät isolta osin käsittelemättömiksi

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Arvion kohteena on vuonna 1930 valmistunut kiinteistöosakeyhtiömuotoinen liikerakennus Oy Tavaratalo Ab Helsingin ydinkeskustassa. Rakennus on kuntotutkimuksen mukaan hyvässä kunnossa eikä välittömiä korjausinvestointeja tarvita.

Kohteen liiketilat ovat katutasossa ja seitsemässä kerroksessa. Vuokrattavien tilojen pinta-ala on 20.000 m² ja maanalaisissa tiloissa on 300 pysäköintipaikkaa.

Kiinteistöosakeyhtiö omistaa kohteen tontin, käyttämätöntä rakennusoikeutta ei ole ja asemakaavan suojelumerkintä estää purkamisen sekä julkisivun muutokset.

Kohde on omistajan omassa käytössä.

Arvion toimeksiantaja on kohteen omistaja, joka haluaa arvion kohteen "käyvästä markkinahinnasta", jos kohde myytäisiin markkinoilla. Hän haluaa arvion myös tilanteesta, jossa kohde myytäisiin yhtiölle, jonka arvion kohteen omistaja entuudestaan omistaa puoliksi. Lisäksi toimeksiantaja haluaa arvion "käyvästä vuokrasta", tilanteesta, jossa kohde myytäisiin ja nykyinen omistaja jatkaisi toimintaa vuokralaisena.

Markkinatietoja Helsingin ydinkeskustan alueelta

- liiketilan bruttovuokra 30 – 150 €/m²/kk (alv 0 %)
- autopaikan vuokra 200 – 300 €/paikka/kk (alv 0 %)
- kohteen toteutunut käyttö- ja ylläpitokulu 7 €/m²/kk (alv 0 %)
- vajaakäyttö 2 – 5 %
- nettotuottovaatimus 4 – 6 %
- liiketilojen kauppahinnat 2.000 – 10.000 €/m²

Tehtävä

Tee kohteesta toimeksiannon mukainen arvio, joka täyttää hyvän suomalaisen kiinteistöarvointitavan, kiinteistöarvioinnin auktorisoinnin ja IVS:n mukaiset vaatimukset. Kiinnitä erityistä huomiota:

- arvon lähtökohtiin
- arvon perustoihin
- kaikkien AKA-arviossa tarvittavien asioiden käsittelyyn vähintään otsikon muodossa, vastauksessa ei vaadita pitkiä kuvauksia tai selostuksia
- markkinainformaation lähteiden kuvaamiseen
- tee myös karkea viiden vuoden kassavirtalaskelma

Arvosteluperusteet:

Ensin esitetään pisteiden jakautuminen, alla tarkemmat perusteet

Maininta AKAn vaatimusten mukaisuudesta (0,25 p)

Arvon perustat

- markkina-arvo (1,00 p)

- kohtuullinen arvo (1,00 p)
- markkinavuokra (1,00 p)
- ilmaisut "käypä" ja "hintaa" eivät sovellu

Arvon lähtökohdat

- paras ja tuottavin käyttö (1,00 p)
- nykyinen käyttö (1,00 p)

Arviointilähestymistavat oikein (0,25 p)

Kassavirran periaate oikein (0,25 p)

Tuloksen suuruus mahdollisella tasolla (0,25 p)

Muita otsikoita on 25 - 30 kpl (0,15 p/kpl, ei erikseen pisteytettyjä uudelleen)

1 Arvion kohde ja oletukset

- 1.1 Arvion kohde
- 1.2 Oletukset

2 Toimeksianto

- 2.1 Toimeksiantaja
- 2.2 Toimeksisaaja
- 2.3 Arviointistandardien noudattaminen
 - todetaan, että noudatetaan vaadittua
- 2.4 Arvion tuloksen käyttötarkoitus ja käyttäjät
 - mahdollista kauppaa varten, muita käyttäjiä?
 - toimeksiantaja, mahdolliset muut käyttäjät?
- 2.5 Arvon perustat
 - markkina-arvo
 - kohtuullinen arvo
 - markkinavuokra
 - ilmaisut "käypä" ja "hintaa" eivät sovellu
- 2.6 Arvon lähtökohdat
 - paras ja tuottavin käyttö
 - nykyinen käyttö
- 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 Katselmuks
- 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 Helsinki
5.3 Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat
5.4 Suomen taloudellinen tilanne

6 Arviointi

- 6.1 Arviointilähestymistavat
6.2 Kohteen arviointi tuottolähestymistavalla
6.2.1 Kohteen tuotot ja hoito- sekä korjauskulut
6.2.2 Markkinavuokrat
6.2.3 Kohteen kassavirran perusteet
6.3 Kohteiden arviointi markkinalähestymistavalla
6.3.1 Liike- ja toimistotilojen kauppvoja

7 Yhteenveto

- 7.1 Arvion tulos ja tuloksen tarkkuus
7.2 Päiväys ja allekirjoitus

8 Liitteet

Kassavirtalaskelma
Kohteen valokuvat
Pohjapiirrokset
Kaavamerkinnot ja -määräykset
Kiinteistörekisteriote
Lainhuutodistus
Rasitustodistus

Tuotot ja kulut	Pinta-ala ja kpl	€/m2/kk ja €/kpl/kk	kk			
Liiketilat	20 000	35	12	8 400 000		
Autopaikat	300	250	12	900 000		
Kulut (myös autopaikkojen kulut)	20 000	7	12	-1 680 000		
Nettotuotto				7 620 000		
Inflaatio-oletus 1 %						
Vajaakäyttö 3 %						
Nettotuottovaatimus 4 %						
	Vuosi	Vuosi	Vuosi	Vuosi	Vuosi	Jäännösarvo, suora pääomitus vuoden 6 nettotuotosta
	1	2	3	4	5	
Operatiivinen nettotuotto, inflaation mukainen korotus	7 620 000	7 696 200	7 773 162	7 850 894	7 929 403	194 210 892
Käyttöaste	97 %	97 %	97 %	97 %	97 %	
Diskonttauskerroin	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,78
Diskontattu nettotuotto	7 039 429	6 771 260	6 513 307	6 265 181	6 026 508	152 169 316
Diskontattujen nettotuottojen summa	32 615 684					
Jäännösarvon nykyarvo	152 169 316					
Edellisten summa	184 785 000					Markkina-arvo noin 180.000.000 €