

AKA-KOKEEN KYSYMYKSET

OSIO I

Kysymys 1 (maksimi 3 p) Kaikille yhteinen

Mitä Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevilla määräyksillä (KA ry) todetaan kiinteistöarvioijan esteellisyydestä?

Mallivastaus

Kiinteistöarvioijan tulee suorittaa arviointi itsenäisesti (0,25) ja riippumattomasti (0,25 p).

Arvioija ei saa ottaa toimeksiantoa vastaan, ellei asiasta toimeksiantajan kanssa erikseen sovita (0,25 p) (*0,25 p edellyttää molempien seikkojen mainitsemista*), jos hän on tietoinen siitä, että hänellä, hänen lähisukulaisellaan tai – omaisellaan, työnantajallaan tai sellaisella jolla on määräävä asema hänen työnantajayhteisönsä hallinnossa, on asiassa odotettavissa sellaista etua, joka saattaisi olla ristiriidassa toimeksiantajan edun kanssa (0,25 p). (*0,25 p edellyttää, että on osannut mainita itselleen tai jollekin läheiselle taholle olevan odotettavissa toimeksiantajan edun kanssa ristiriidassa olevaa etua*).

Arviokirjasta tulee ilmetä arvioijan suhde toimeksiantajaan, jos

- arviointitehtävä suoritetaan työnantajalle tai lähisukulaiselle
- toimeksiantajalla tai arvioitavan kiinteistön omistajalla on määräävä asema arvioijan työnantajayhteisön hallinnossa (0,25 p)

(Pisteiden saamiselta edellytetään sekä mainintaa siitä, milloin suhde tulee kirjata että mainintaa suhteen merkitsemisestä arviokirjaan. Riittää kuitenkin, että on osannut mainita jonkin em. tahon jossakin em. roolissa.)

Samasta kohteesta ei voi antaa arviota kahdelle eri taholle ilman ensimmäisen toimeksiantajan lupaa (0,25 p), ellei arvioiden välillä ole niin riittävää aikaa tai olosuhteet ole sillä tavoin muuttuneet, ettei ensimmäisellä toimeksiantajalla voida olettaa olevan haittaa uudesta arviosta (0,25 p) (*riittää jommankumman seikan mainitseminen tai sen mainitseminen, ettei tästä voida olettaa olevan haittaa*). Ei myöskään silloin, kun arvio on aiemmin suoritettu samassa työyhteisössä (0,25 p).

Mikäli esteellisyys edelliseen ilmaantuu toimeksiannon vastaanottamisen jälkeen (0,25 p), niin arvioija on velvollinen joko luopumaan tehtävästä tai ilmoittamaan esteellisyydestä (0,25 p) (*riittää, että on osannut mainita jommankumman vaihtoehdon*), jolloin asia voidaan erikseen sopia (0,25 p).

Arviointitoimeksiannon yhteydessä arvioija saa avustaa ja toimia toimeksiantajan asiamiehenä sekä antaa tässä asemassa lausuntoja arvosta, mutta tämä asema tulee selvästi ilmetä lausunnosta (0,25 p).

Kysymys 2 (maksimi 6 p)
Kaikille yhteinen

Arvioit asuinkäyttöön vuokrattua omakotitaloa. Selvitä lyhyesti

- a) Millä tavalla kohteen vuokra voi muuttua (vuokran korotusmahdollisuus) vuokrasuhteen aikana;

- b) Millä tavalla vuokralainen voi luovuttaa vuokraamansa kohteen tiloja kolmannelle osapuolelle; ja

- c) Millä tavalla omistaja voi vaikuttaa siihen, että naapuritilalla olevien puiden ja niiden oksien aiheuttama varjostushaittaa ja omistajan alueelle ulottuvien puiden juurien aiheuttamaa haittaa voitaisiin mahdollisesti vähentää. Millä perusteella omistaja voi saada korvausta siitä, että naapurin alueellaan suorittaman maansiirtotyö aiheuttaa sortumavaaran omakotitalolle.

Mallivastaus

a) Yhteensä 2 pistettä

Jos vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi tai vähintään kolmen vuoden määräajan, vuokra voi muuttua (nousta) esimerkiksi indeksiehdon mukaisesti. Sopimusvapaus sallii myös muunlaiset muutokset (esim. porrastettu vuokra) kunhan ehto ei ole kohtuuton.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481: lain säännöksistä voidaan huoneenvuokrasopimuksessa poiketa, jollei siitä tässä laissa toisin säädetä tai sitä muutoin ole katsottava kielletyksi;

Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta 21.12.2000/1195:Hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksiin perustuvan indeksiehdon tai muun siihen verrattavan sidonnaisuuden ottaminen sopimukseen on kielletty. Lakia ei sovelleta mm. asuinhuoneiston vuokrasopimukseen, joka on voimassa toistaiseksi tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi.

Vuokranantajalla on myös oikeus irtisanoa vuokrasopimus vuokran korottamista varten. Vuokralainen voi saattaa kysymyksen vuokrasta tuomioistuimen ratkaistavaksi.

b) Yhteensä 2 pistettä

Asunnon osittainen luovutus kolmannelle osapuolelle esim. alivuokrauksella on mahdollista, jos sitä ei ole erikseen kielletty. Vastuu suhteessa vuokranantajaan säilyy alkuperäisellä vuokralaisella. Jos asunto on vuokrattu yritykselle, mahdollista ei ole, että vuokralaisena olevan yrityksen luovuttaessa liiketoimintansa, myös vuokraoikeus siirtyy (ns. liikkeenluovutus) – toisin kuin jos kyseessä olisi liikehuoneisto.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481: Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä, vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen.

Muussa tapauksessa vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa olevaa suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi. Kun vuokralainen on luovuttanut huoneiston kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi, vuokralainen vastaa, jollei vuokranantajan kanssa ole toisin sovittu, edelleen vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle kuuluvista velvollisuuksista.

Vuokralaisella on oikeus luovuttaa huoneisto *väliaikaisesti* toisen käytettäväksi enintään kahdeksi vuodeksi mm. jos vuokralainen työn vuoksi oleskelee toisella paikkakunnalla, eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

c) Yhteensä 2 pistettä

Naapurin puolelta toisen kiinteistön alueelle ulottuvat oksat ja juuret saadaan lain mukaan poistaa. Varjostavien puiden osalta ainoa mahdollisuus haitan poistamiseksi on neuvottelu. Sortumavaaran aiheuttaja (naapuri) on velvollinen korvaamaan vahingon (naapurisuuhdelain nojalla).

Laki eräistä naapuruussuhteista 13.2.1920/26: Se, jolle oman tahi nautintaoikeudella hallitsemansa maan käyttämisessä johtuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviin oksiin nähden, ellei omistaja kohtuullisessa ajassa siihen kehoituksen saatuaan niitä poista.

Maata älköön kaivettako tai kuormitettako niin, että toisen maalla oleva rakennus kadottaa tukensa. Joka kaivaa maata tai kuormittaa sitä niin, että toisen maalla oleva rakennus muulla tavalla vahingoittuu, korvatkoon vahingon, mikäli se ei ole johtunut siitä, että rakennus oli puutteellisesti perustettu tahi muuten huolimattomasti rakennettu.

Kysymys 3 (maksimi 6 p)
Kaikille yhteinen

Selosta arviointiprosessin kulku Kansainvälisen arviointiohjeen nro 1 mukaisesti.

Mallivastaus (löytyy kuvasta 1-1, käännös vuoden 2005 IVS, s. 159 (myös kuvallinen piirros hyväksytään sivun 159 kuvan mukaisena))

Tehtävän määrittely (1 p; kunhan otsikko + vähintään puolet sisällöstä määritelty oikein)

- määrittele kohdekiinteistö
- määrittele kiinteistöoikeudet
- arvioinnin käyttötarkoitus
- määrittele arvolaji
- arvopäivä
- toimeksiannon tarkoitus
- muut rajoittavat ehdot

Alustava analyysi sekä Tiedon valinta ja kerääminen (1 p; kunhan otsikko + vähintään puolet sisällöstä määritelty oikein)

- yleinen (seutu, kaupunki ja naapurusto) / sosiaalinen, taloudellinen, hallinnollinen, ympäristöllinen
- yksityiskohtainen (kohde- ja vertailuaineisto) / kustannus ja arvonalennus, tuotot ja kulut, pääomitus korko, omistushistoria, kiinteistön käyttö
- kilpaileva tarjonta ja kysyntä (kohdemarkkinat) / kilpailevien kiinteistöjen inventointi, kaupat ja myyntitoimeksiannot, vajaakäytöt ja tarjoukset, kysyntätutkimukset, menekkiaste

Paras ja tuottavin käyttö (1 p; kunhan otsikko + vähintään puolet sisällöstä määritelty oikein)

- jalostamaton maa
- jalostettu kiinteistö
- täsmennettynä käytöllä, ajalla ja markkinaosapuolilla

Maan arvon estimointi (1 p)

Tehtävän ratkaiseminen (1 p; kunhan otsikko + vähintään puolet sisällöstä määritelty oikein)

- kauppaa-arvomenetelmä
- tuotto-arvomenetelmä
- kustannusarvomenetelmä

Saatujen arvo-osoitusten yhteensovittaminen ja lopullinen estimointi (1 p)

Määritetyn arvon raportointi (1 p)

OSIO II

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Asuntoauktorisointi

Sinulta pyydetään arviota keskisuudessa keskisuomalaisessa kaupungissa sijaitsevasta kerrostaloasunnosta. Arvioitavan huoneiston omistaa yritys, joka tarvitsee arviota vakuusarvon määrittämistä varten.

Huoneisto, 4 h + k, 89 m², sijaitsee kaupungin keskustassa, kolmikerroksisen, vuonna 1969 rakennetun kerrostalon ensimmäisessä kerroksessa. Huoneisto on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

Päätät ottaa tehtävän vastaan.

Tehtävä:

- a) Kuvaa lyhyesti arviointitehtävän suorituksen vaiheet.
 - b) Mitä arviointimenetelmää käytät ja miksi?
 - c) Mitä tietolähteitä on käytettävissä etsiessäsi arvonmäärittystä varten tarvittavia vertailuhintoja? Kuinka käyttökelpoisina pidät eri lähteistä saatavia tietoja?
-

Mallivastaus:

a) arvioinnin vaiheet 3 p

- tehtävän määrittely
- kirjallinen toimeksianto
- tietojen keruu kohteesta, ympäristöstä, markkinoista
- katselmus
- vertailukauppojen / vuokratietojen hankinta
- arviointimenetelmän valinta
- tietojen analysointi, laskenta
- arvon määrittely
- kriittinen tarkastelu
- arviolausunnon laatiminen

b) arviointimenetelmät 2 p

- 1) kauppa-arvomenetelmä
 - vertailuhintoja yleensä saatavissa
- 2) tuottoarvomenetelmä
 - vuokrattu kohde.

c) vertailuhinnat 3 p

kauppahinnat

Logica Suomi Oyj:n hintaseurantapalvelu

- kattavin, 90 % välittäjäkaupoista, kauppaakohtaiset osoitteelliset tiedot, maksullinen

Ympäristökeskuksen asuntojen.hintatiedot.fi

- suurimmat kaupungit, kaupungit viimeisen vuoden ajalta, ei ”talokohtaisia” tietoja, ilmainen

yhtiössä mahdollisesti tehdyt kaupat

- hyviä vertailukauppoja

tilastokeskuksen Asuntojen hinnat

- lähinnä hintakehityksen seuranta

hintapyynnöt alueella

- muistettava, että ovat pyyntöjä

vuokrataso

- huoneiston nykyinen vuokra
- vuokrahintaseuranta (Logica)
- käypä vuokrataso alueella (vuokrahintaseuranta, lehti-ilmoitukset)

Kysymys 5 (maksimi 10 p)
Asuntoauktorisointi

Olet laatimassa arviota Pohjois-Espoossa sijaitsevasta kiinteistöstä.

Arvion pyytäjältä olet saanut oheisen liitekartan sekä seuraavat tiedot:

Arvioitavan tilan (RN:o 7:13) pinta-ala on 10.300 m². Tila sijaitsee yleiskaava-alueen AP-alueella. Rakentamiselle tarvitaan Uudenmaan ympäristökeskuksen poikkeamispäätös. Tilalle on vuonna 2010 saatu poikkeamispäätös ja rakennuslupa omakotitalolle 250 kerros-m² ja talousrakennukselle 100 kerros-m².

Tila sijaitsee luonnonkauniilla paikalla ja siltä avautuu näkymä järvelle. Osittain kallioisella tilalla kasvaa mäntymetsää. Rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat rakenteilla tilan pohjoisosaan. Rakennusten perustukset ja runkorakenteet ovat valmiina. Arvion pyytäjältä saadun tiedon mukaan rakennushankkeeseen on tähän mennessä mennyt oman työn lisäksi rahaa noin 240.000 euroa. Kokonaiskustannusarvio on 460.000 euroa.

Arvio kohteen tämän hetkisestä arvosta keskeneräisine rakennuksineen tarvitaan hankkeen rahoittajapankkia varten.

Lisäksi sinulla on tiedossasi kohdealuetta koskien seuraavaa:

Kohteelta on matkaa Helsingin keskustaan noin 25 km ja Espoon Keskukseen noin 7 kilometriä. Kohteen asemakaavoitusta ollaan käynnistämässä todennäköisesti kolmen vuoden kuluessa. Rakennuspaikan minimikoko alueella on 5.000 m². Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.

Kohteen lähistöllä on yleiskaava-alueella tehty viimeisen vuoden aikana muutamia rakentamattomien asuinrakennuspaikkojen kauppoja:

- 8.400 m², kauppahinta 110.000 euroa
- 6.800 m², kauppahinta 135.000 euroa
- 13.200 m², kauppahinta 180.000 euroa
- 9.300 m², kauppahinta 81.000 euroa
- 15.000 m², kauppahinta 160.000 euroa
- 5.500 m², kauppahinta 63.000 euroa

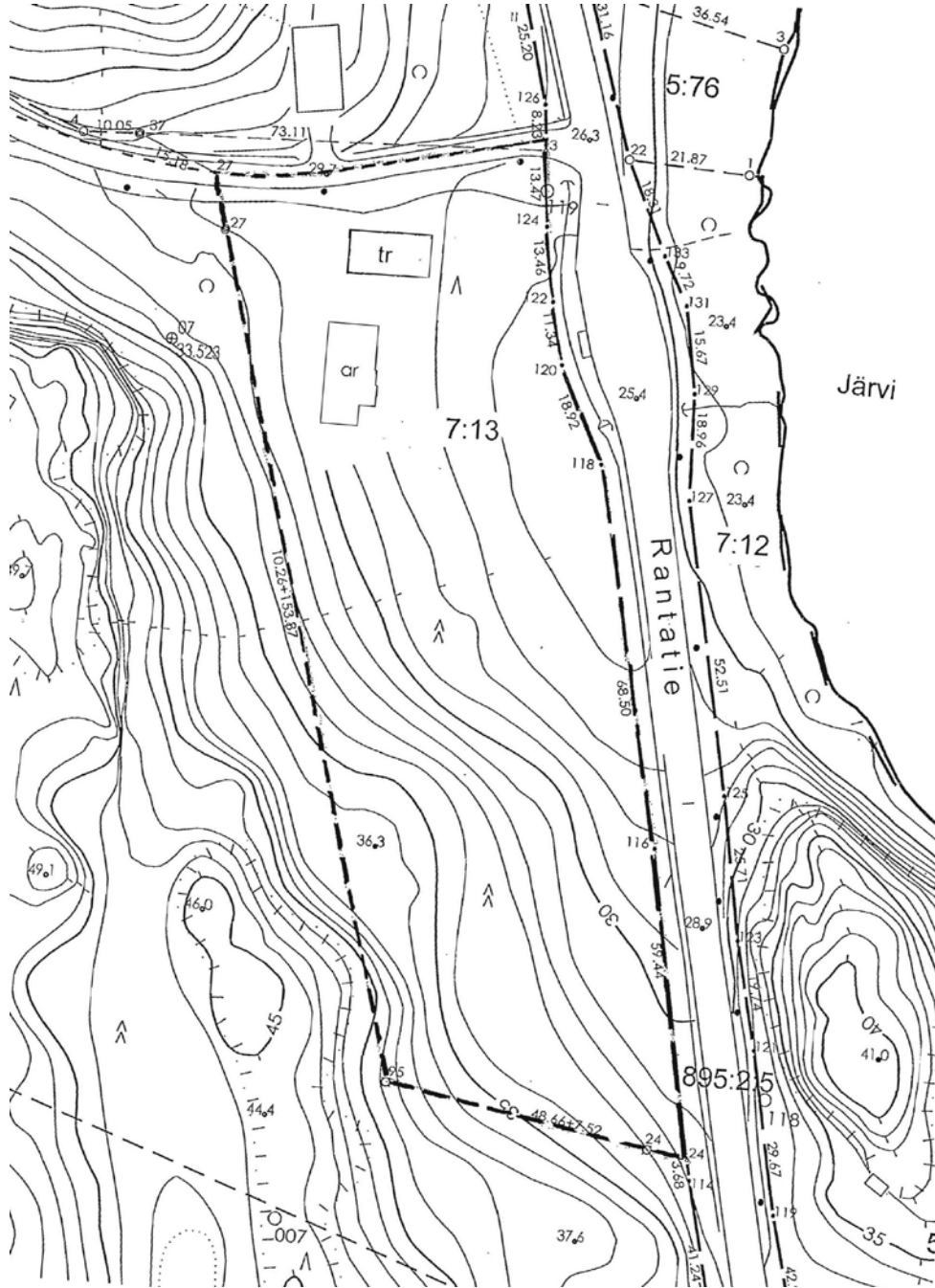
Läheisellä uudella asemakaava-alueella, jossa omakotitonttien koot vaihtelevat 600 – 1.000 m² ja rakentamisen tehokkuusluku on 0,2, on viimeisen vuoden aikana myyty tontteja keskimäärin 800 euron kerrosneliömetrihintaan.

Metsän keskimääräinen hinta alueella on noin 6.000 euroa/hehtaari.

Tehtävä:

- a) Mitä lisätietoja hankit arviota varten ja miksi?
- b) Mitä merkittäviä epävarmuustekijöitä kohteen arviointiin liittyy?
- c) Miten arvioit kohteen ja millaiseen arvoon päädyt annettujen tietojen ja tekemiesi selvitysten pohjalta?

Liitekartta, tila RN:o 7:13



Mallivastaus:

a) Selvitettävä ainakin 4 p

- tilan kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus, rasiustodistus, tilakartta: pinta-ala, rasitteet, oikeudet ym.
- poikkeamispäätös, rakennuslupa ja kunnan rakennusjärjestys
- yleiskaava ja rakennusjärjestys
- ympäristö, palvelut, kulkuyhteydet

- mahdollisuus saada poikkeamispäätös ja rakennuslupa toiselle ok-talolle ja mahdollisuus muodostaa tilasta kaksi rakennuspaikkaa tai jakaa tila hallinnanjakosopimuksella

- tulevan asemakaavoituksen aikataulu ja mahdollinen sisältö ja velvoitteet
+ kunnallistekniikan aikataulu

- rakenteilla olevien rakennusten tila

- vertailukauppahintoja, tietoja kaupoista

- markkinatilanne

b) suurimmat epävarmuustekijät 3 p

- poikkeamispäätöksen / lohkomisluvan saaminen
- asemakaavoituksen toteutuminen ja sisältö
- rakennuksen keskeneräisyys (kustannukset/markkina-arvo)

c) arvo 3 p

järkevä laskelma realistisista lähtökohdista:

- yksi tai kaksi rakennuspaikkaa
- jos yksi rakennuspaikka
 - rakennuspaikan koon merkitys
 - ”puuston arvon” vaikutus
- vertailukauppojen käsittely
- rakennuksen arvo
- miten vaikuttaa / vaikuttaako arvoon
 - tuleva asemakaavoitus (tulevat tuotot)
 - rannan läheisyys, maasto

OSIO II

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointi

Asiakkaasi omistaa 40 hehtaarin kokoisen hyväpuustoisien paikallistien varressa olevan metsätilan 150 kilometrin päässä Helsingistä. Hän haluaa liittää tilansa johonkin yhteismetsään yhteismetsäosuuksia vastaan.

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

Mallivastaus:

Liittämisen periaate (2 p)

Metsätila voidaan liittää yhteismetsään antamalla vastineeksi yhteismetsäosuuksia. Liitettävän tilan arvoa verrataan yhteismetsän arvoon ja liitettävää aluetta vastaan annetaan alueen arvoa vastaava määrä yhteismetsäosuuksia. Liittämisen jälkeen yhteismetsäosuuksien kokonaismäärä kasvaa. Liittäminen perustuu osapuolten tekemään liittymissopimukseen. Liittäminen tapahtuu kiinteistötoimituksella.

Lähtötietojen hankinta (2 p)

Liitettävän tilan osalta hankitaan pinta-ala-, rasite-, kartta- ym. tiedot kiinteistötietojärjestelmästä. Omistajalta pyydetään mahdollinen metsäsuunnitelma. Metsänhoitoyhdistyksestä tai metsäkeskuksesta tilataan tila-arvio. Kunnasta ja ELY-keskuksesta selvitetään kaavoitus ja suojelutiedot. Katselmus.

Yhteismetsät yhteystietoineen löytyvät netistä esim. Tapion tai Metsäkeskuksen sivuilta. Lähiseudun yhteismetsiltä kysellään kiinnostusta liittämishankkeeseen. Yhteismetsän arvon määrittäminen on haasteellinen tehtävä. Yhteismetsän alueeseen kuuluu usein erityisarvoja kuten rantatontteja tai maa-ainosalueita. Yhteismetsäosuuksien hintoja voi etsiä kiinteistöjen kauppahintarekisteristä. Yhteismetsiltä voi saada tietoja toteutuneista liittämisistä ja muita dokumentteja yhteismetsän arvosta.

Arviointi (3 p)

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

Yhteismetsän arvo arvioidaan summa-arvomenetelmällä erityisarvot huomioiden. Kauppa-arvomenetelmää voidaan käyttää, jos yhteismetsäosuuksista on käyty kauppaa ja hinnat ovat vakiintuneet.

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

Markkina-analyysissä todetaan, että Etelä-Suomessa kova kysyntä on nostanut metsätilojen hintoja, ja toteutuneissa kaupoissa kokonaisarvon korjaukset ovat etelässä pienempiä kuin pohjoisessa. Yhteismetsään liitettävä tila on ominaisuuksiltaan erinomainen, riittävän suuri, hyvä puustoinen tila hyvien kulkuyhteyksien varressa. Yhteismetsät ovat kiinnostuneita tällaisista kohteista.

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

Arvioinnin tarkkuus (1 p)

Arvioinnin tarkkuudessa suurin epävarmuus on varsinkin suuren yhteismetsän arvon määrittäminen. Normaalit puuston arvon epävarmuudet eivät ole tässä tapauksessa ongelma, kun liittämässä molemmissa arvioitavissa ja verrattavissa kohteissa on samanlaiset epävarmuudet.

Yhteensä 8 p

(Metsän arvo, 2009, 3.2.4. Metsätilan arviointi liityttäessä yhteismetsään s. 163–165)

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointi

Laadi kiinteistön omistajan tilauksesta arviointilausunto kiinteistön myyntitarkoitusta varten. Olet suorittanut tilalla katselmuksen 29.4.2011.

Peltomaan tila 2:33 sijaitsee entisen Saarilammen kunnan, nyttemmin Vanaan kaupungin Nurmisen kylässä 20 kilometrin päässä Saarilammen kirkonkylältä, 40 kilometrin päässä kaupungin keskustasta ja 180 km päässä Helsingistä. Saarilammen 2.500 asukkaan väestömäärältään hiipuva kunta liitettiin vuoden 2010 alussa Vanaan kaupunkiin. Peltomaan tila sijaitsee maatalousalueella paikallistien varressa syrjässä palveluista. Lähistöllä ei ole järviä eikä loma-asutusta.

Noin 25 hehtaarin kokoisella Peltomaan tilalla 2:33 on kolme palstaa. 22 hehtaarin kotipalstalla on talouskeskus ja 21 hehtaaria salaojitettua peltoa. Lisäksi tilaan kuuluu noin kilometrin päässä kotipalstalta sijaitsevat 1 ja 2 hehtaarin kokoiset aikoinaan kuivatulle suolle raivatut turvepeltopalstat. Tilan EU-tukikelpoiset pellot on vuokrattu naapurille. Vuokrasopimus on voimassa vuoden 2011 loppuun. Vuokrasopimuksessa on sovittu, että tukioikeudet palautuvat vuokra-ajan päättyessä pellon omistajalle. Hyvin hoidetussa talouskeskuksessa on vuonna 2000 valmistunut erittäin hyväkuntoinen omakotitalo, vanha kivinavetta, omenapuita sekä muuta koristekasvillisuutta.

Lähtötiedot:

Kauppahintatiedot:

Peltokaupat

Vertailukauppoja tehtiin entisen Saarilammen kunnan alueella vuosina 2007 - 2010 9 kpl seuraavasti: Minimi 4.450 €/ha, maksimi 8845 €/ha, mediaani 6800 €/ha ja keskiarvo 6950 €/ha. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli n. 5,6 ha.

Teoksen Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2010 mukaan maakunnassa tehtiin vuonna 2010 18 peltokauppaa siten, että kauppojen keskiarvo oli 7250 €/ha ja mediaani 6900 €/ha. Pinta-alojen keskiarvo oli 3,3 ha.

Haja-asutusalueen rakentamattomat rakennuspaikat

Vertailukauppoja tehtiin entisen Saarilammen kunnan alueella vuosina 2007 - 2010 5 kpl seuraavasti: Minimi 0,50 €/m², maksimi 6,20 €/m², mediaani 1,50 €/m² ja keskiarvo 2,80 €/m². Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli 7.500m².

Teoksen Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2010 mukaan maakunnassa tehtiin vuonna 2010 180 kauppaa siten, että kauppojen keskiarvo oli 4,50 €/m² ja mediaani 5,20 €/m². Pinta-alojen keskiarvo oli 6.500 m².

Haja-asutusalueen rakennetut rakennuspaikat

Vertailukauppoja tehtiin entisen Saarilammen kunnan alueella vuosina 2007 - 2010 10 kpl seuraavasti: Minimi 65.000 €, maksimi 145.000 €, mediaani 95.000 € ja keskiarvo 98.000 €. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli 7.500m².

Teoksen Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2010 mukaan maakunnassa tehtiin vuonna 2010 450 kauppaa siten, että kauppojen keskiarvo oli 135.000 € ja mediaani 130.000 €. Pinta-alojen keskiarvo oli 5.500 m².

Rakennukset:

Rakennusten lähtötietoihin on merkitty uuden vastaavanlaisen rakennuksen jälleenrakentamiskustannukset VTT:n tiedotteen 1669 Rakennusten kustannusarviointiohje, 1995 ja sen täydennyksen, 1997 perusteella.

Asuinrakennus

Rakennusvuosi 2000

Bruttoala 191 m²

Yksikerroksinen omakotitalo, 5 h + keittiö, kodinhoitohuone, kaksi WC:tä, sauna ja autotalli

Ulkoerhoilu paneeli, kattomateriaali tiili

Tasoluokka 2, kuntoluokka 1

Jälleenrakennuskustannus 691 €/m²

Indeksikorjaus tämän päivän hintaan $691 \text{ €/m}^2 \times (142,2/103,2) = 952 \text{ €/m}^2$

Arvonlisäkerroin 1,22

Nykyarvokerroin iän perusteella 0,84

Navetta

ollut parikymmentä vuotta varastokäytössä

Rakennusvuosi 1955

bruttoala 400 m²

parvellinen kivinavetta

Peltikatto

kunto tyydyttävä

jälleenrakentamiskustannus 480 €/m²

Indeksikorjaus tämän päivän hintaan $480 \text{ €/m}^2 \times (142,2/103,2) = 661 \text{ €/m}^2$

Arvonlisäkerroin 1,22

Nykyarvokerroin iän perusteella 0,18

Mallivastaus:

Arviointilausunnon rakenne

2 p

- mallin mukaisuus
- lähtötiedot, tietolähteet
- maastokatselmusmaininta

Arviointimenetelmät

1 p

- kauppa-arvo, pellot ja rakennuspaikka,
- kustannusarvo, rakennukset

Markkina-analyysi

2 p

- kysyntänäköymät, pelloille on kysyntää, vuokraaja voisi olla potentiaalinen ostaja, uudella kalliilla omakotitalolla hyvin vähän kysyntää syrjäisellä, autoituvalla seudulla. Vaikea löytää ostajaa, loma-asuntokäyttökin hankalaa, kun ei järviä lähellä.

Rakennusten arviointi

1 p

- tekniset nykyarvot
- asuinrakennuksen arvo reilusti alle teknisen nykyarvon epäedullisesta sijainnista johtuen
- navetalla vain jonkinlainen varastotilan arvo

Rakennuspaikan arviointi

1 p

- arviointi rakentamattomien rakennuspaikkojen vertailukauppojen perusteella
- rakennettujen haja-asutusrakennuspaikkojen vertailukaupoista ei apua
- sijainti ja keskimääräistä suurempi koko alentaa hintaa
- rakennetun rakennuspaikan arvo määritetään rakentamattoman rakennuspaikan ja rakennusten arvojen summana lisättynä pihan kunnostuskustannuksilla ja hoitoon otetun pihakasvillisuuden arvolla

Pellon arviointi

1,5 p

- kotipalstan ison peltoalueen arvo yli keskiarvon
- suopeltopalstojen arvo reilusti alle keskiarvon
- tukioikeuksien arvo mukana peltojen kauppahinnoissa, tukioikeudet jäävät omistajalle vuokrasopimuksen perusteella
- vuokrasopimus alentaa peltojen arvoa vain vähän

Summa-arvo

0,5 p

- yhteenveto eri osa-alueista
- mahdollisuus myydä kokonaisuudessaan tai osina

Arvioinnin tarkkuus

1 p

- asuinrakennuksen arvossa epävarmuutta huonojen kysyntänäköymien takia
- poikkeuksellinen kokonaisuus ja huono sijainti lisää epätarkkuutta

Yhteensä

10 p

OSIO II

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Yleisauktorisointi, Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija

- a) Arvion kohteen yksilöinti ja määrittely toimitilan AKA-arviossa, miten yksilöidään?
 - b) Arvion kohteen ominaisuustietojen kuvaus toimitilan AKA-arviossa, mitä tietoja selvitetään?
 - c) Toimitilan arvioinnin markkinatiedon lähteet?
-

Mallivastaus:

- a)
 - kaupparekisterin mukainen kiinteistöosakeyhtiön nimi
 - kaupparekisterin mukainen kiinteistöosakeyhtiön y-tunnus
 - huoneiston osakkeiden numerot
 - kiinteistötunnus, rakennustunnukset
 - laitostunnus ja mahdollisesti rakennukset vuokra-alueella
 - muutoin määritelty maa-alue ja mahdollisesti rakennukset alueella
 - osoite
 - kiinteistösalkku, jos se on kohteena yksittäisten kohteiden sijaan
- b)
 - sijainti, etäisyydet
 - maa-alueen pinta-ala
 - maan käyttötarkoitukset kaavoituksen mukaan
 - maaperän pilaantuneisuus
 - yhtiöjärjestys, isännöitsijäntodistus
 - rakennuksien käyttötarkoitukset yhtiöjärjestyksen, rakennusluvan ja nykyisen käytön mukaan
 - rakennuksien pinta-alat (brm², kem², vuokrattava ala)
 - rakennustekniikka, materiaalit, LVIS, kytkennät verkostoihin
 - kiinteistörekisteriote, lainhuuto ja rasiustodistus
 - edellisistä rasitteet, rasitukset ja omistus
 - hoitokulut
 - vuokratiedot
- c)
 - KTI
 - konsulttien julkaisut
 - kiinteistöjen kauppahintarekisteri
 - toimitilojen markkinapaikat internetissä
 - tutkimus- ja ennustelaitosten julkaisut
 - kaupunkien ja kuntien julkaisut
 - muut kiinteistöalan toimijat

Arvostelu: 0,5 p / kohta eli 16 oikealla saa täydet pisteet

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Yleisauktorisointi, Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija

Olet laatimassa arviota Pohjois-Espoossa sijaitsevasta kiinteistöstä.

Arvion pyytäjältä olet saanut oheisen liitekartan sekä seuraavat tiedot:

Arvioitavan tilan (RN:o 7:13) pinta-ala on 10.300 m². Tila sijaitsee yleiskaava-alueen AP-alueella. Rakentamiselle tarvitaan Uudenmaan ympäristökeskuksen poikkeamispäätös. Tilalle on vuonna 2010 saatu poikkeamispäätös ja rakennuslupa omakotitalolle 250 kerros-m² ja talousrakennukselle 100 kerros-m².

Tila sijaitsee luonnonkauniilla paikalla ja siltä avautuu näkymä järvelle. Osittain kallioisella tilalla kasvaa mäntymetsää. Rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat rakenteilla tilan pohjoisosaan. Rakennusten perustukset ja runkorakenteet ovat valmiina. Arvion pyytäjältä saadun tiedon mukaan rakennushankkeeseen on tähän mennessä mennyt oman työn lisäksi rahaa noin 240.000 euroa. Kokonaiskustannusarvio on 460.000 euroa.

Arvio kohteen tämän hetkisestä arvosta keskeneräisine rakennuksineen tarvitaan hankkeen rahoittajapankkia varten.

Lisäksi sinulla on tiedossasi kohdealuetta koskien seuraavaa:

Kohteelta on matkaa Helsingin keskustaan noin 25 km ja Espoon Keskukseen noin 7 kilometriä. Kohteen asemakaavoitusta ollaan käynnistämässä todennäköisesti kolmen vuoden kuluessa. Rakennuspaikan minimikoko alueella on 5.000 m². Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.

Kohteen lähistöllä on yleiskaava-alueella tehty viimeisen vuoden aikana muutamia rakentamattomien asuinrakennuspaikkojen kauppoja:

- 8.400 m², kauppahinta 110.000 euroa
- 6.800 m², kauppahinta 135.000 euroa
- 13.200 m², kauppahinta 180.000 euroa
- 9.300 m², kauppahinta 81.000 euroa
- 15.000 m², kauppahinta 160.000 euroa
- 5.500 m², kauppahinta 63.000 euroa

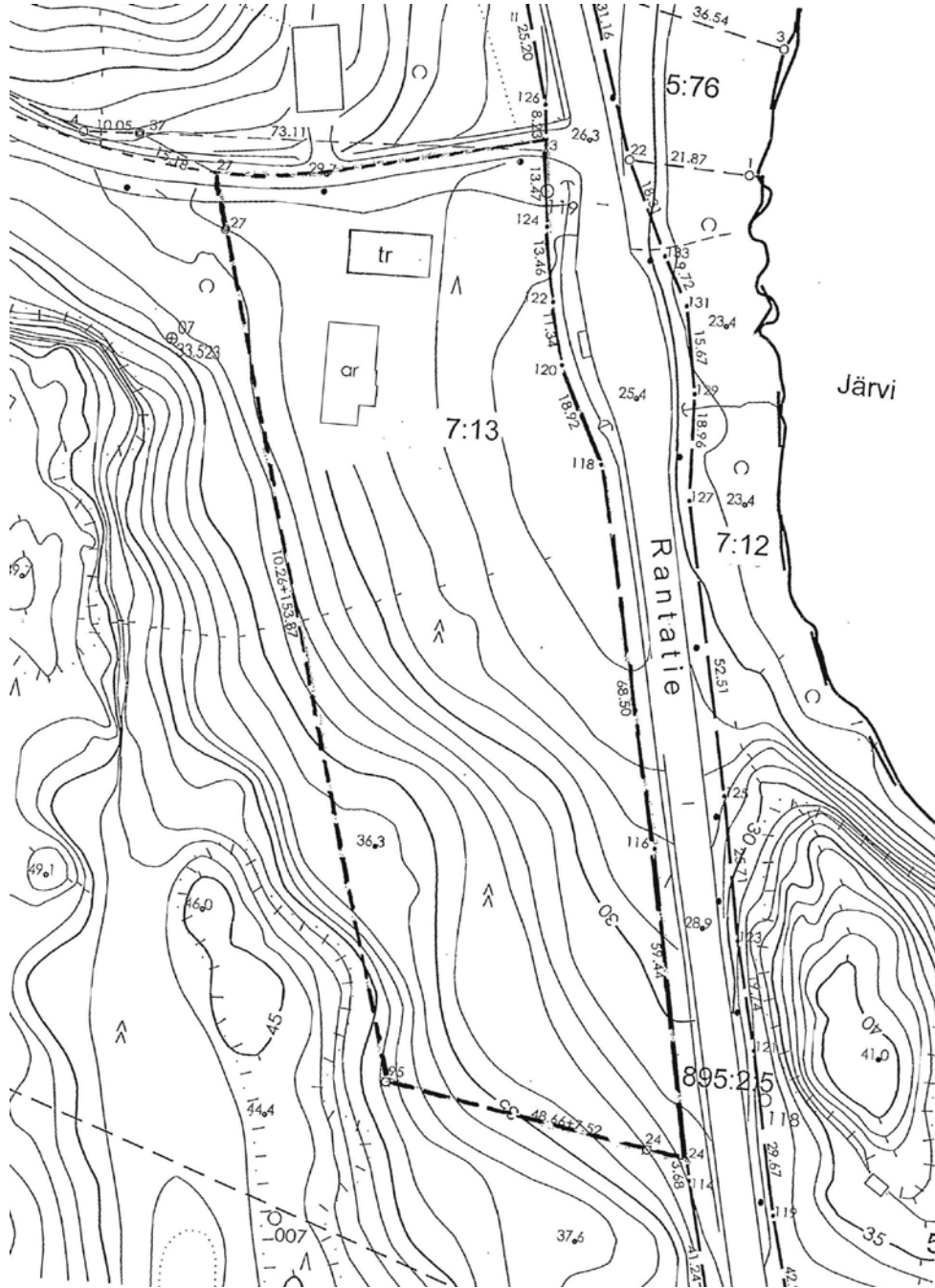
Läheisellä uudella asemakaava-alueella, jossa omakotitonttien koot vaihtelevat 600 – 1.000 m² ja rakentamisen tehokkuusluku on 0,2, on viimeisen vuoden aikana myyty tontteja keskimäärin 800 euron kerrosneliömetrihintaan.

Metsän keskimääräinen hinta alueella on noin 6.000 euroa/hehtaari.

Tehtävä:

- d) Mitä lisätietoja hankit arviota varten ja miksi?
- e) Mitä merkittäviä epävarmuustekijöitä kohteen arviointiin liittyy?
- f) Miten arvioit kohteen ja millaiseen arvoon päädyt annettujen tietojen ja tekemiesi selvitysten pohjalta?

Liitekartta, tila RN:o 7:13



Mallivastaus:

a) Selvitettävä ainakin 4 p

- tilan kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus, rasiustodistus, tilakartta: pinta-ala, rasitteet, oikeudet ym.
- poikkeamispäätös, rakennuslupa ja kunnan rakennusjärjestys
- yleiskaava ja rakennusjärjestys
- ympäristö, palvelut, kulkuyhteydet

- mahdollisuus saada poikkeamispäätös ja rakennuslupa toiselle ok-talolle ja mahdollisuus muodostaa tilasta kaksi rakennuspaikkaa tai jakaa tila hallinnanjakosopimuksella

- tulevan asemakaavoituksen aikataulu ja mahdollinen sisältö ja velvoitteet
+ kunnallistekniikan aikataulu

- rakenteilla olevien rakennusten tila

- vertailukauppahintoja, tietoja kaupoista

- markkinatilanne

b) suurimmat epävarmuustekijät 3 p

- poikkeamispäätöksen / lohkomisluvan saaminen
- asemakaavoituksen toteutuminen ja sisältö
- rakennuksen keskeneräisyys (kustannukset/markkina-arvo)

c) arvo 3 p

järkevä laskelma realistisista lähtökohdista:

- yksi tai kaksi rakennuspaikkaa
- jos yksi rakennuspaikka
 - rakennuspaikan koon merkitys
 - ”puuston arvon” vaikutus
- vertailukauppojen käsittely
- rakennuksen arvo
- miten vaikuttaa / vaikuttaako arvoon
 - tuleva asemakaavoitus (tulevat tuotot)
 - rannan läheisyys, maasto