

AKA-KOKEEN KYSYMYKSET

OSIO I

Kysymys 1 (maksimi 3 p) Kaikille yhteinen

Mitä Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevissa määräyksissä (KA ry) todetaan kiinteistöarvioijan suhteesta toimeksiantajaan?

Mallivastaus:

Kiinteistöarvioija on velvollinen pitämään salassa kaiken, mitä hän asiakassuhteen nojalla on saanut tietoonsa (**0,75 p**) ja valvoa, että häntä avustavat henkilöt noudattavat samaa salassapitovelvollisuutta (**0,25 p**).

Asiantuntijalausuntoa tai osaa siitä ei saa luovuttaa muille kuin toimeksiantajalle (**0,25 p**), ellei toisin ole sovittu tai voimassaolevista säädöksistä muuta johdu (**0,25**).

Salassapitovelvollisuus ei koske myöskään sellaista tilannetta, jossa arvioija joutuu puolustautumaan häntä vastaan käytävässä virallisessa prosessissa tuomioistuimessa tai muussa valituksia käsittelevässä yhteisössä (**0,5 p**).

Arviokirjasta tulee ilmetä arvioijan suhde toimeksiantajaan (**0,5 p**), jos

- arviointitehtävä suoritetaan työnantajalle tai lähisukulaiselle
- toimeksiantajalla on määräävä asema arvioijan työnantajayhteisön hallinnossa (*pisteiden saamiseen riittää, että on maininnut jonkin em. tahon*)

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

Kysymys 2 (maksimi 6 p)
Kaikille yhteinen

- a) Olet tekemässä arviota asunnosta, joka on vuokrattu määräaikaisella 15 vuoden sopimuksella. Asunnon markkinavuokra on 1200 euroa kuukaudessa, mutta asunto on vuokrattu 500 euron kuukausivuokralla. Miten arvioinnissa tulee suhtautua alihintaiseen vuokraan? Perustelee.
- b) Selvitä seuraavien kiinteistöalan käsitteiden sisältö:
I) Ylläpito
II) Vastike
- c) Mitä tarkoittaa asuinhuoneiston irtisanomisaika? Milloin vuokrasopimus päättyy, kun irtisanomisajaksi on sovittu kolme kuukautta ja irtisanominen toimitetaan sopimusosapuolelle 13.9.2012?

Mallivastaukset

- a) Määräaikainen sopimus sitoo (**0,75 p**) osapuolia määräajan. Asunnon arvo on arvioitava siksi siten, että se tulee olemaan vuokrattuna alihintaan seuraavat 15 vuotta. Asunnon arvo on määriteltävä tuottoperusteisesti (**1,5 p**), joka perustuu siis siitä saatavaan tuottoon ja arvioon siitä, mikä asunnon jäännösarvon nykyarvo (**0,75 p**) on arviointihetkellä.
- b) I) Rakli, kiinteistöliiketoiminnan sanasto: toimintaa, jonka perusteella kohteen kunto, arvo ja ominaisuudet säilyvät (**1,0 p**)
- *Tärkeää oli huomioida se, että kohde siis pidetään ylläpidon avulla suhteellisesti samalla tasolla kuin mitä se oli alun perinkin.*
- II) Vastike on huoneiston osakkeenomistajan maksuosuus keskinäisen (asunto) kiinteistöyhtiön ylläpitokustannuksista (**1,0 p**)
- *Koska kysyttiin kiinteistöalan käsitteiden sisältöä, pelkkä vastikkeen yleiskielen merkityksen selittäminen ei riittänyt.*
- c) Asuinhuoneiston irtisanomisaika on se aika, joka kuluu irtisanomiskuukauden lopusta siihen hetkeen, kun irtisanomisajaksi sovittu määräaika on kulunut. Jos irtisanomisaika on kolme kuukautta, 13.9.2012 toimitetun irtisanomisen perusteella vuokrasuhde päättyy 31.12.2012 (**1,0 p**).
- *Koska kysymyksessä ei määritely tarkemmin mm. sitä, kumpi osapuoli irtisano tai sitä, kuinka pitkään vuokrasuhde on kestänyt, on vastaus katsottu oikeaksi kun siinä on mainittu edellä oleva päättymispäivä, vaikka vaihtoehtoja olisi ollut useampikin (vuokralaisen irtisanoessa ja vuokrasuhteen jatkuttua yli vuoden).*

Kysymys 3 (maksimi 6 p)
Kaikille yhteinen

- a) Selosta kauppaa-arvomenetelmän määrittely.
 - b) Markkinainformaation valinnan perusteet ja rajaukset kauppaa-arvoperusteisessa arvioinnissa.
 - c) Selosta kauppaa-arvomenetelmän keskeisimmät
 - sovellukset
 - menetelmän edut ja haitat
 - minkä tyyppisten kohteiden arviointiin menetelmä soveltuu ja ei sovellu?
-

Mallivastaukset (maksimi 6 p)

a) 2,0 p

IVS käänös: Tämä vertailumenetelmä tarkastelee samanlaisten tai korvaavien omaisuuserien myyntejä ja niihin liittyviä markkinatietoja ja määrittää arvoestimaatin vertailuprosessin avulla. Yleensä arvioitavaa omaisuuserää (kohdeomaisuus) verrataan samanlaisten omaisuuserien kauppoihin avoimilla markkinoilla. Välityskohteita ja tarjouksia voidaan myös tarkastella.

Kiinteistöjen arviointikäsi kirja: Kauppa-arvomenetelmä on arviointimenetelmä, joka perustuu arvioitavan kohteen kanssa vertailukelpoisista kohteista maksettuihin kauppahintoihin.

Kanerva – Palmu – Ridell: Kauppa-arvomenetelmä perustuu arvioitavan kohteen kanssa vertailukelpoisista kohteista maksettuihin, edustaviin kauppahintatietoihin.

b) 2,0 p

Kanerva – Palmu – Ridell, Kiinteistöjen arviointikäsi kirja:

Samanlaisuus

- sama käyttötarkoitus
- sama omaisuusosa
- sama markkinatilanne, aikarajaus
- sama sijainti perustuen markkina-alueen rajaukseen
- sama kokoluokka

Edustavuus ja riippumattomuus, ei edustavia

- sukulaisten väliset kaupat
- kunnan ja muiden julkisten tahojen myynnit rajauksin
- saman omistajan, esim. yrityksen välillä tehdyt kaupat
- useat saman myyjän samaan aikaan tekemät kaupat rajauksin

c) 2,0 p

- edustaviin yksittäishavaintoihin perustuva tarkastelu
- kokemusperäinen menetelmä: sovelletaan aiemmin tehtyjä selvityksiä ja tutkimuksia
- matemaattiset monimuuttujamenetelmät
- neuroverkot

- perustuu toteutuneisiin kauppoihin
- helposti ymmärrettävä
- aineistoa on saatavilla esim. asuinkohteiden arviointia varten
- perustuu menneen ajan tietoon
- vertailuaineistoon liittyy epävarmuutta

- soveltuu parhaiten asuinhuoneistojen ja asuinkiinteistöjen arviointiin, koska vertailuaineistoa on olemassa
- osin myös maa- ja metsätalouskiinteistöjen arviointiin
- soveltuu huonosti toimitilojen arviointiin vertailuaineiston vähäisyyden takia

OSIO II

Kysymys 4 (maksimi 8 p) Asuntoauktorisointi

Sinulta on pyydetty arviota rivitaloaluoneistosta omaisuuden ositusta varten.

Arvionpyytäjältä olet saanut seuraavat tiedot:

Arvioitava huoneisto on 90 m²:n suuruinen ja siinä on 4 huonetta, keittiö ja saunatilat yhdessä tasossa. Huoneisto sijaitsee 1970-luvulla rakennetussa rivitaloyhtiössä pienessä keskisuomalaisessa kaupungissa noin kilometri sen keskustasta.

Yhtiössä on vuonna 2010 tehty putkistosaneeraus, jonka yhteydessä huoneiston kylpyhuone on uusittu. Arvioitavan huoneiston osuus remonttia varten nostetusta yhtiölainasta on 45.000 euroa. Huoneiston hoitovastike on 300 euroa/kk ja rahoitusvastike 280 euroa/kk.

Huoneistossa on putkistosaneerauksen päätyttyä suoritettu pintaremontti.

Omistajaperhe on hankkinut asunnon kodikseen vuonna 2006 ja muuttanut toiselle paikkakunnalle vuonna 2009, jolloin huoneisto on vuokrattu sen nykyiselle vuokralaiselle toistaiseksi voimassaolevalla vuokrasopimuksella. Vuokra on tällä hetkellä 900 euroa/kk.

Päätät ottaa tehtävän vastaan.

- a) Mitä tietoja sinun tulee arviota varten saada, mihin niitä tarvitset ja miten ne hankit?
- b) Huoneiston vuokralainen on tarjoutunut ostamaan asunnon velattomaan kauppahintaan 200.000 euroa. Hankkimasi hinta-aineiston perusteella vanhojen vastaavan kokoisten rivitaloaluoneistojen toteutuneet kauppahinnat kaupungin keskustan tuntumassa ovat olleet vuonna 2011 ja 2012 tehdyissä kaupoissa 1.800–2.300 euroa/m². Uusien viime vuonna valmistuneiden huoneistojen hinnat ovat olleet 2.700–3.000 euroa/m². Suurempien rivitaloaluoneistojen vuokrat vaihtelevat välillä 9–13 euroa/m²/kk.

Yhtiöstä on tammikuussa 2008 myyty hyväkuntoinen 78 m²:n suuruinen kolmio kauppahintaan 162.000 euroa ja maaliskuussa 2010 tyydyttäväkuntoinen 90 m²:n suuruinen huoneisto kauppahintaan 165.000 euroa.

Esitä perusteltu mielipiteesi siitä, kannattaisiko arvion pyytäjän hyväksyä saamansa ostotarjous.

Mallivastaus

a) **5,0 p**

Hankittavat tiedot:

Isännöitsijältä: isännöitsijäntodistus, (energiatodistus), yhtiön tilinpäätöstiedot, kuntoselvitys, (PTS, kuntotarkastus)

Isännöitsijältä tai kaupparekisteristä yhtiöjärjestys

- huoneiston tietojen tarkistus (pinta-ala, vastike, lainaosuus yms.)
- tiedot yhtiöstä: yhtiön koko, huoneistojen lkm (asuin/muut), oma/vuokratontti, käyttämätön rakennusoikeus, rakennusvuosi, tehdyt ja tulossa olevat korjaukset, mahdollinen kuntotarkastus, yhtiön taloudellinen tilanne, yhtiön omistamat asunnot/tilat

Pohjapiirros isännöitsijältä tai kaupungin rakennusvalvonnasta

Katselmustiedot itse paikalla käyden

- sijainti kaupunkirakenteessa, sijainti talossa, huoneiston pohjaratkaisu, kunto, varustustaso

Ympäristön asemakaava ja sen mahdolliset muutossuunnitelmat (kaupungilta)

Markkinatilanne kaupungissa käytettävissä olevista lähteistä

Hintatasot: kauppahinnat/vuokrat (mm. tilastokeskus, ympäristöministeriö, kunnat, Logica jne.)

Vertailukaupat (Logica ym. kauppahintatilastot)

Vastauksessa tuli myös perustella tietojen tarve ja vaikutus huoneiston arvoon.

b) **3,0 p**

pohdinta (erityisesti putkisaneerauksen vaikutus), laskelma ja perusteltu kannanotto

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointi

Yleisauktorisointi, Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija

Juuri leskeksi jäänyt maatalon emäntä tilaa arviolausunnon noin 20 hehtaarin kokoisesta näihin aikoihin asti viljelyksessä olleesta salaojitetusta peltopalstasta, joka rajoittuu maatalousvaltaisen alueen kirkonkylän liepeillä olevaan kaavoitettuun omakotialueeseen. Kirkonkylä oli vielä 5 vuotta sitten itsenäisen, noin 3.000 asukkaan, kunnan keskus 30 kilometrin päässä 50.000 asukkaan maakuntakeskuskaupungista noin 150 kilometrin päässä Helsingistä. Kuntaliitoksessa kirkonkylä liitettiin maakuntakeskukseen, jonka jälkeen kirkonkylän palvelut ovat hiipuneet ja siirtyvät vähitellen maakuntakeskukseen.

Erittele arvioinnissa huomioon otettavat seikat. Mistä ja minkälaisia arviointiin vaikuttavia tietoja hankit? Analysoi arvioinnin tarkkuutta.

Mallivastaus (maksimi 8 p)

Lähtötiedot **1,0 p**

- Rekisteritiedot, kiinteistörekisterikartta, pinta-ala, rasitteet ym., EU-tukikelpoisuus

Tietolähteet: kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, lainhuutotodistus
Maanmittaustoimisto, KTJ-selaintietopalvelu, kunnan maaseutussihteri

Kaavoitustilanne **1,5 p**

- Kaavoituskatsaus: maakuntakaava, yleiskaava, viereinen asemakaava, mahdollinen laadittavana oleva asemakaava
- Rakennusjärjestys
- Suojeluohjelmat

Tietolähteet: kaupunki, ELY-keskus

Kauppahintatiedot, vertailukaupat **1,5 p**

- Peltokaupat koko kaupungin alueelta
- Raakamaakaupat kirkonkylän ympäriltä ja lisäksi koko kaupungin alueelta
- Kirkonkylän asemakaava-alueen omakotitonttikaupat
- Muut rakentamattomien alueiden kaupat ko. kaava-alueen läheltä

Tietolähteet: Kiinteistöjen kauppahintarekisteri KHR, Maanmittauslaitos, kaupunki

Kysyntä/tarjontatilanne **1,5 p**

- Kaupungin maapolitiikka, maanhankintaresurssit, suunnitelmat ko. kirkonkylän tonttitarjonnasta
- Kirkonkylän ja koko kaupungin väkiluvun kehitys, arvioitu tonttien kysyntä
- Kirkonkylän ja koko kaupungin tontti- ja raakamaavaranto
- Alueen kysyntä viljelytarkoitukseen

Tietolähteet: kaupunki, peltokaupat kauppahintatilastossa

Arviointi **1,5 p**

- Katselmus
- Alueen sopivuus asemakaavoitettavaksi, mahdollisuus saada myytyä alue raakamaaksi kaupungille vaikuttaa heikolta
- Alueen arviointi pellon arvon perusteella peltona, pellon ominaisuudet, palstan iso koko korottaa arvoa
- Vertailu arvosta peltona / raakamaana
- Arviointimenetelmä
 - Kauppa-arvomenetelmä, raakamaa ja pelto
 - Raakamaan ja asuntotonttimaan hintasuhtemenetelmä

Arvioinnin tarkkuuteen vaikuttavat tekijät **1,0 p**

- Heikot kysyntänäkymät raakamaana
- Kaupungin suunnitelmat kirkonkylän alueen kehittämiseksi
- Vertailuraakamaakauppojen vähäisyys pienten kirkonkyläien ympärillä
- Todennäköisempi arvo maatalousarvon perusteella
- Arvioinnin tarkkuus parempi peltona

Kysymys 5 (maksimi 10 p)
Asuntoauktorisointi

Rakennusliike Oy on pyytänyt sinulta kiinteistöarviota kahdesta omistamastaan tontista myyntiä varten. Vierekkäiset tontit (45500-10 ja 45500-11) sijaitsevat Itä-Helsingissä Rantatien varrella rauhallisella pientaloalueella meren tuntumassa noin 10 kilometriä Helsingin keskustasta. Rantaan on tonttien etelärajalta matkaa noin 150 metriä.

Arvion pyytäjältä olet saanut kohteista seuraavat tiedot:

Kohteen tonttijako on vuodelta 2005. Tontit on lohkottu ja merkitty rekisteriin vuonna 2006. Tontin 45500-10 pinta-ala on 2.175 m² ja tontin 45500-11 pinta-ala 1.312 m². Tonttikartta liitteenä.

Kohteille on vuonna 2006 perustettu Asunto Oy Rantaniitty, Helsinki -niminen asunto-osakeyhtiö, jonka osakekanta (osakkeet 1-100) oikeuttaa hallitsemaan tontteja rakennuksineen. Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on kaksi paritaloa ja yksi kolmen asunnon rivitalo, yhteensä seitsemän asuntoa.

Tontilla 45500-10 on vuonna 1938 valmistunut, 1990-luvulla peruskorjattu puolitoistakerroksinen, puurunkoinen, rapattu omakotitalo. Rakennuksessa on maanvarainen anturaperustus. Talon harjakatto on peltikatteinen. Talossa on villaeristys. Rakennuksen kerrosala on 120 m².

Rakennuksessa on tiloja kahdessa asuinkerroksessa ja kellarikerroksessa (alakerrassa 70 m², yläkerrassa 45 m² ja kellarissa 60 m²). Talossa on öljykeskuslämmitys, öljysäiliö on maassa. Rakennus on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennus on suhteellisen hyväkuntoinen ja laatu- ja varustetasoltaan hyvä / tyydyttävä.

Talo on vuokrattu toistaiseksi voimassaolevalla vuokrasopimuksella. Vuokra on 1.050 euroa kuukaudessa.

Tontilla 45500-11 on vuonna 1934 rakennettu, kerrosalaltaan 110 m²:n suuruinen kaksikerroksinen asuinrakennus ja 60 m²:n suuruinen hirsinen talousrakennus. Molemmat ovat purkukuntoisia. Asuinrakennus on liitetty kaupungin vesijohtoverkostoon. Talossa ei asuta.

Tontille 45500-10 on elokuussa 2010 myönnetty rakennuslupa kahden paritalon (asuinkerrosala yhteensä 420 m²) sekä autokatoksen rakentamiselle. Tontille 45500-11 on samana päivänä myönnetty rakennuslupa 3-asuntoisen rivitalon (asuinkerrosala yhteensä 320 m²) ja autokatoksen rakentamiselle ja olemassa olevien rakennusten purkamiselle. Yksi naapureista on valittanut päätöksistä Helsingin hallinto-oikeudelle. Naapuri hakee muutosta päätöksen menettelyvirheen vuoksi.

Kaupunkimittaosaston kanssa on neuvoteltu tonttien jakamisesta tonttijaon muutoksella useammaksi tontiksi. Arvion pyytäjän käsityksen mukaan arvioitavista tonteista voitaisiin tonttijaonmuutoksella muodostaa kuusi pienempää tonttia.

Lisäksi sinulla on tiedossasi seuraavaa:

Vuonna 2008 vahvistuneen asemakaavanmuutoksen mukaan kohteet kuuluvat pientalojen (AP) korttelialueeseen. Rakentaa saa kahteen kerrokseen, enintään 70 prosenttia kerrosalasta saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen. Rakentamisen tehokkuusluku $e=0,25$. Tonteille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti. Yhdessä rakennuksessa saa olla enintään kolme asuntoa. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa autotalleja, -katoksia, varastotiloja, lasikuisteja ja kasvihuonetilaa 20 % kerrosalasta.

Kohteen lähiympäristössä vuosina 2011 ja 2012 kaupoissa on toteutunut seuraavat hinnat:

| | |
|--------------------------------|---|
| omakotitalo/paritalotontit | 1100 – 1400 euroa/kerros-m ² |
| rivitalotontit | 800 – 1000 euroa/kerros-m ² |
| uudet rivi- ja paritaloasunnot | 4200 – 4500 euroa/m ² |

Samasta korttelista on kesäkuussa 2011 myyty vuonna 1984 rakennettu hyväkuntoinen tiilitalo, jossa on yhdessä tasossa asuintilaa 97 m² (3h, k, s, khh) ja muuta tilaa 30 m². Tontin pinta-ala on 1.043 m². Kauppahinta oli 385.000 euroa.

Viereisestä korttelista on heinäkuussa 2011 myyty vuonna 1948 rakennettu hyväkuntoinen puutalo, jossa on tiloja kolmessa kerroksessa 150 m² (4h, k, s). Tontin pinta-ala on 630 m². Kauppahinta oli 418.000 euroa.

Parin korttelin päästä on marraskuussa 2011 myyty vuonna 1957 rakennettu huonokuntoinen puolitoistakerroksinen puutalo 93 m² (2h, k + 3h, k) Tontin pinta-ala on 753 m². Kauppahinta oli 286.000 euroa.

Parin korttelin päästä on tammikuussa 2012 myyty vuonna 1951 rakennettu hyväkuntoinen rintamamiestalo 261 m² (5-6h, k, saunaosasto). Tontin koko on 650 m². Kauppahinta oli 465.000 euroa.

Samoin parin kortteli päässä on maaliskuussa 2012 myyty vuonna 1953 rakennettu betonirakenteinen, tyydyttäväkuntoinen kaksikerroksinen talo 100 m² (5h,k). Tontin koko on 1.116 m². Kauppahinta oli 300.000 euroa.

Tehtävä:

- Mitä lisätietoja hankit arviota varten ja miksi?
- Miten arvioit kohteen?
- Millaiseen arvoon päädyt annettujen tietojen ja tekemiesi selvitysten pohjalta?
Arvioi myös perustellusti arvioisi tarkkuutta.

LIITEKARTTA kysymykseen 5 asuntoauktorisointi 2012



Mallivastaus (maksimi 10 p)

a) **3,0 p**

Hankittava

- tonttien kiinteistörekisteriotteet, lainhuutotodistukset, rasiustodistukset (rasitteet, oikeudet ym.)
- asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys
- asemakaava ja tonttikartat
- tietoa maaperästä, perustamisolosuhteista
- tieto kaupungin johdoista, liittymistä
- (rakennuslupa, purkamislupa, valitus kaavasta)

Suoritettava

- katselmus: sijainti, ympäristö, maasto, palvelut, yhteydet, rakennukset

Selvitettävä

- rakennusten kunto
- tonttien jakamismahdollisuus, tonttijakoluonnos kaupungilta

b) **4,0 p**

Arvon määrittämisen perusteet

- asemakaavan tulkinta
- paras ja tuottavin käyttö / eri myyntivaihtoehtojen pohdinta
 - myynti osakeyhtiön osakekantana
 - myynti kahtena rivitalo-/paritalotonttina tai kuutena erillistalotonttina joko yhtiön osakkeina tai kiinteistöinä/määräaloina
- asunto-osakeyhtiön olemassaolon vaikutus myyntiin / arvoon

- alueen hintatason käsittely
- kohteen +/- hintatekijät
- olemassa olevien rakennusten tulevaisuus
- rakennettujen kiinteistöjen vertailukauppojen käsittely
- purkukustannusten huomiointi

- yhtiöjärjestys / yhtiöjärjestyksen muutos
- tonttijaon muutoksen ja lohkomisen kustannukset
- (olemassa olevien johtoliittymien arvo)
- vuokrasopimuksen vaikutus
- naapurin rakennuslupavalituksen merkitys / merkityksettömyys

c) **3,0 p**

Arvo ja sen tarkkuus

- järkevä laskelma realistisista lähtökohdista
- perusteltu kannanotto arvion tarkkuuteen

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointi

Laadi kiinteistön omistajan ja ELY-keskuksen yhteisestä tilauksesta arviointilausunto ison, yli 300 hehtaarin kokoisen kiinteistön alueella olevan 21,5 hehtaarin kokoisen vanhojen metsien suojeluohjelmaan kuuluvan alueen suojeluarvosta korvausneuvotteluita varten. Valtiolla on tarkoitus pakkorauhoittaa alue niin, että se jää kuitenkin maanomistajan omistukseen. Olet suorittanut tilalla katselmuksen 25.4.2012.

Niemenkärjen tila 3:10 sijaitsee pohjoisessa Hämeessä Kangasjärven kaupungin Niemen kylässä 25 kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Maakuntakeskukseen on matkaa noin 50 kilometriä. Vanhojen metsien suojeluohjelman mukainen 21,5 hehtaarin alue rajoittuu ison, kirkasvetisen vesistön etelään avautuvaan melko suoraan rantaviivaan 1000 metrin matkalla. Suurin osa rannasta on alavaa ja kaislikkoista, mutta alueella on kuitenkin 60 metriä leveä hiekkapohjainen hyvärantainen kohta. Vastaranta on kaukana. Tilalla on rakentamatonta rantaviivaa pari kilometriä eikä yhtään rantatonttia ole myyty.

Vanhojen metsien suojeluohjelman mukaisella alueella on kielletty mm. metsänhakkuu, lahopuiden poistaminen; kasvien ottaminen marjojen ja sienien poimintaa lukuun ottamatta; rakennusten, laitteiden, teiden ja polkujen rakentaminen; ojien kaivaminen sekä kaikenlainen metsästäminen hirvieläinten metsästystä lukuun ottamatta.

Kaupungissa on meneillään rantaosayleiskaavan laadinta. Rantayleiskaavan mitoitusehdotuksessa mitoitus on isojen järvien osalta 7 rakennusyksikköä rantaviivakilometriä kohden. Luonto-, maisema ja kulttuuriympäristöarvojen johdosta mitoituservoja voidaan laskea 1-2 rakennusyksikköä / rantaviivakilometri.

Lähtötiedot:

Metsänhoitoyhdistyksellä teetetyn arvion puustotiedot: yksikköhinta €/m³

| | <u>k-m³</u> | <u>v. 2008</u> | <u>v.2009</u> | <u>v. 2010</u> | <u>v.2011</u> |
|----------------|------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Kuusitukki | 1390 | 58,50 | 48,90 | 56,90 | 54,05 |
| Kuusikuitu | 620 | 27,20 | 23,10 | 21,65 | 20,60 |
| Mäntytukki | 1250 | 60,00 | 48,85 | 56,80 | 53,96 |
| Mäntykuitu | 225 | 18,35 | 15,60 | 17,50 | 16,65 |
| Koivutukki | 282 | 54,60 | 40,05 | 42,95 | 42,50 |
| Koivukuitu | 254 | 17,75 | 15,71 | 17,26 | 16,22 |
| Muu lehtitukki | 380 | 12,90 | 7,50 | 9,75 | 9,10 |
| Muu kuitu | 210 | 10,20 | 6,10 | 8,40 | 8,00 |

Metsämaapohjan tuottoarvot ovat Tapion Taskukirjan mukaan:

- lehtomainen kangas 440 €/ha
- tuore kangas 320 €/ha
- kuivahko kangas 230 €/ha
- joutomaa 170 €/ha

Kauppahintatiedot:

Rakentamattomat rantatontit

Kauppahintarekisterin mukaan paikkakunnalla tehtiin isojen järvien rannoilla vuosina 2009–2011 16 vertailukauppaa, joiden hinnat vaihtelivat seuraavasti, min. 45.000 € maks. 132.000 €, mediaani 78.000 € ja keskiarvo 81.500 €. Pinta-alojen keskiarvo oli 5.800 m².

Metsämaa

Teoksen Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2011 mukaan maakunnassa tehtiin vuonna 2011 165 kauppaa siten, että kauppojen keskiarvo oli 5.010 €/ha ja mediaani 4.560 €. Pinta-alojen keskiarvo oli 15,8 ha.

Mallivastaus (maksimi 10 p)

Arviointilausunnon rakenne **2,0 p**

- Mallin mukaisuus
- Lähtötiedot, tietolähteet
- Maastokatselmusmaininta

Arviointimenetelmät **1,0 p**

- Kauppa-arvo, rakennuspaikat
- Summa-arvo, metsä

Markkina-analyysi **1,0 p**

- Yleinen taloustilanne
- Kysyntänäkömät, varsinkin eteläisessä Suomessa metsäalueilla on kysyntää samoin rantatonteilla erityisesti isojen vesistöjen rannoilla
- Sekä rantatonttien että metsäalueiden kauppahinnat nousivat vuonna 2011

Metsän arviointi **2,0 p**

- Käytettävät yksikköhinnat, käytetään vähän pitemmän ajan, usein kolmen vuoden keskihintaa
- Kokonaisarvon korjaus, kun puusto on vanhaa ja järeää, kokonaisarvon korjaus on pieni, noin - 10 %. Käytännössä Etelä-Suomessa kokonaisarvon korjaus on pienempi kuin muualla
- Metsäalueiden vertailukauppoja ei voi käyttää, koska niiden puustomääristä ei ole tietoa ja usein vertailukaupoissa puustoa on vähän.
- Oletettujen rakennuspaikkojen osalta suuri osa puuston arvosta tulee vähentää, koska puuston arvo sisältyy rakennuspaikkojen kauppahintoihin.
- Kun metsäalue jää maanomistajan omistukseen, täytyy summa-arvosta vähentää metsätysoikeuden arvo ja jonkinlainen omistusoikeuden arvo eli noin joutomaan arvo.

Rakennuspaikan arviointi **2,5 p**

- Rakennuspaikkojen määrä tulee simuloida yleisten mitoitusperusteiden ja käytettävissä olevan rantaosayleiskaavaehdotuksen mitoituksen perusteella.
- Rakennuspaikkojen määrä 5-6 kpl. Luonto- ja maisema-arvot vähentävät hieman rakennuspaikkojen määrää rantaviivakilometrillä.
- Tilalta ei ole aikaisemmin myyty rakennuspaikkoja, jotka jouduttaisiin ottamaan mitoituksessa huomion.
- Rakennuspaikkojen avautumisilmansuunta ja järven vedenlaatu ovat hyvät.
- 4-5 rantarakennuspaikkaa ovat keskimääristä halvempia noin 60.000 - 70.000 €huonosta rannasta johtuen, ja yhden hyväntalouden rakennuspaikan arvo on keskiarvoa korkeampi yli 100.000 €
- Rakennuspaikkojen pinta-ala 5-6 x noin 5.500 m² tulee vähentää metsän osuudesta.
- Rakennuspaikkojen myyntikustannukset ja myyntiaika vähentää niiden arvoa.

Summa-arvo **0,5 p**

- Yhteenveto eri osa-alueista
- Huomioidaan rauhoitusalueen vaikutus tilan muiden osien arvoon. Toisaalta se voi korottaa viereisten alueiden arvoa, toisaalta voi estää vaikkapa kulkuyhteyksien rakentamista

Arvioinnin tarkkuus **1,0 p**

- Rakennuspaikkojen määrässä on epätarkkuutta ainakin yhden rakennuspaikan verran, kun rantaosayleiskaava on vasta tekeillä.
- Helppo realisoitavuus parantaa arvioinnin tarkkuutta
- Arvioinnin tarkkuus muilta osin noin +/- 10 %

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Yleisauktorisointi, Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija

Lähtötilanne

Arvioitavana on Helsingin keskustassa erittäin hyvällä paikalla sijaitseva toimisto- ja liikekohde. Sen vuorattava ala on 10 000 m², joka jakautuu siten, että toimistotilaa on 7 000 m², liiketilaa on 1 500 m² ja varastoja 1 500 m². Pysäköintipaikkoja on 100 kpl, ja niiden pinta-ala ei sisälly vuorattavaan alaan. Liiketila on pääosin katutasossa, toimistot kerroksissa 2 – 9, varastot pääosin kellarikerroksessa ja pysäköintipaikat kellarissa.

Toimistot, puolet varastoista ja pysäköintipaikat ovat omistajan omassa käytössä eikä niihin liity vuokrasopimuksia. Liiketilat ja puolet varastoista on vuokrattu ulkopuolisille vuokralaisille, joita 15 kpl. Näiden vuokrasopimusten ja pituudet ja muut ehdot vaihtelevat merkittävästi.

Rakennus on rakennettu vuonna 1990 hyvään ns. pääkonttoritasoon. Kuntoselvityksiä tai korjaussuunnitelmia ei ole olemassa. Kunnossapito- ja korjaushistoria on tiedossa vain muutamalta viime vuodelta.

Kohde on juridiselta muodoltaan kiinteistöosakeyhtiö, ja kohteen tontin omistaa Helsingin kaupunki. Maanvuokrasopimus päättyy vuonna 2030.

Omistaja, joka toimii myös toimeksiantajana, haluaa kohteesta AKA -tasaisen arvion mahdollisen yrityskaupan tueksi.

Kysymykset:

- a) Toimeksiantaja määrittelee arvion kohteen: ”Omistamamme kiinteistö osoitteessa Pääkatu 1”. Miten määrittelet arvion kohteen arviokirjaan?
 - b) Mitä lisätietoja hankit julkisista viranomaislähteistä? Mainitse myös lähteet.
 - c) Mitä lisätietoja pyydät toimeksiantajalta?
 - d) Mitä tietoja kirjaat katselmuksessa?
 - e) Mitä markkinainformaatiota hankit ja mistä lähteistä?
 - f) Käytössäsi on ammattimaiseen kiinteistöarviointiin tarkoitettu kassavirtaohjelma. Mitä laskelman lähtötietoja arvioit markkinainformaatioon perustuen?
 - g) Mitä oletuksia joudut tekemään arvioinnin yhteydessä?
 - h) Luettele arviokirjatekstin otsikot.
 - i) Tee lyhyt laskelma kohteen markkina-arvosta käyttäen suoraa pääomitusta tuottoarvomenetelmän sovelluksena. Euromääräinen tulos ei vaikuta arvosteluun.
-

Mallivastaukset (maksimi 10 p)

a) **1,0 p**

- joko rakennus vuokratontilla ja maanvuokraoikeus
- tai kiinteistöosakeyhtiö velattomana ja varattomana, tarpeen mukaan voidaan tehdä välitilin päätös

b) **1,0 p**

- kiinteistötunnus, kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus, rasiustodistus kiinteistöstä ja vuokraoikeudesta kiinteistötietojärjestelmästä
- onko rakennuslupa, kaupungin rakennusvalvonta
- kerrosala, kaupungin rakennusvalvonta
- kaavakartta ja -määräykset kaupungilta: rakennusoikeuden määrä
- maanvuokrasopimus, kaupunki
- yhtiöjärjestys, Patentti- ja rekisterihallitus

c) **1,0 p**

- selvitys kohteen omistuksesta
- kiinteistöosakeyhtiön tasekirja viideltä viimeiseltä vuodelta ja budjetti tulevaksi vuodeksi hoito- ja korjauskulujen selvittämiseksi
- pohjapiirrokset
- kuvauksen rakennuksen rakenteista ja LVIS-tekniikasta
- tiedot ulkopuolisten kanssa tehdyistä vuokrasopimuksista

d) **1,0 p**

- kohteen pääpiirteittäinen kunto
- rakennusmateriaalit ja -tekniikat
- sijoittuminen ympäristöön nähden

e) **1,0 p**

- eri tilatyypin markkinavuokrien tunnusluvut, vajaakäyttö, tuottovaatimukset, hoitokulut: KTI, alan toimijoiden julkaisut,
- vertailukohteiden kaupat: käytännössä hyvin vähän tehty ja tehdyistä on saatavilla niukasti tietoja: kiinteistömuotoiset kiinteistöjen kauppahintarekisteristä, osakemuotoiset alan toimijoilta satunnaisesti
- mahdollisen käyttämättömän rakennusoikeuden vertailutiedot kiinteistöjen kauppahintarekisteristä, maanmittauslaitos

f) **1,0 p**

- markkinavuokrat
- vajaakäyttöasteet
- tuottovaatimukset kassavirran ajalle ja jäännösarvolle
- hoito- ja korjauskulut tarkistuksena tilinpäätöksistä saataville tiedoille

g) **1,0 p**

- inflaatio
- sopimuksien kestot omistajan omassa käytössä olevalle tilalle
- tilojen käyttöön saamisen aika, jos tilat oletetaan tyhjiksi arviointihetkellä

h) **2,0 p**

- arvion kohde, arvion tilaaja, toimeksisaaja ja arvioija, kohteen omistaja, arvion tarkoitus, arvion käyttötarkoitus, arvopäivä, arviointilausunnon päivämäärä, julkaisukielto, vakuutus AKA -määräysten noudattamisesta, kohteen ominaisuudet, markkinatilanne, arviointimenetelmä, vertailuaineistot, laskelmat, kohteen arvo

i) **1,0 p**

- laskelma kohteen bruttotuotosta kaikki tilat ja autopaikat huomioiden
 - vähennetään edellisestä hoito- ja korjauskulut
 - suoran pääomituksen jakolasku
 - huomioidaan mahdollinen käyttämätön rakennusoikeus
-