

KIINTEISTÖARVIOINNIN AUKTORISOINTIKOE 14.1.2005 MALLIVASTAUKSET

YLEISTÄ

Tehtävät 1, 2 ja 3 b olivat yhteisiä kaikille kiinteistöarvioinnin auktorisointikokeiden osa-alueille.

Tehtävässä 3 a oli kaksi kysymystä siten, että toinen kysymys oli yhteinen asunto- ja maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointikokeille ja toinen toimitila- ja yleisauktorisointikokeille.

Asunto-, toimitila-, ja maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointikokeissa oli kussakin omat kysymykset tehtävissä 4 ja 5. Yleisauktorisointikokeessa oli tänä vuonna tehtävänä 4 maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointikokeen kysymys ja tehtävänä 5 toimitilaauktorisointikokeen kysymys.

Koe on kaksiosainen siten, että tehtävät 1-3 muodostavat ensimmäisen osan ja tehtävät 4 ja 5 toisen osan. Hyväksytty tulos edellytti molemmista osista vähintään 50 prosenttia maksimipisteistä.

Kysymys 1
(3 pistettä)

1. Olet töissä arviointiyritys AKA-arvio Oy:ssä ja saat toimeksiannoksi rantatontin arvioimisen myyntitarkoitusta varten. Tiedät, että toimitusjohtajallanne on arvioitavan tontin vieressä kesämökkikiinteistö ja hän on haaveillut lisäalueesta. Kuinka toimit tilanteessa noudattaessasi Kiinteistöarvioinnin Auktorisointiyhdistyksen Hyvää Kiinteistöarviointitapaa koskevia määräyksiä?

Mallivastaus

Sinun tulee joko kieltäytyä toimeksiannosta tai sopia asiasta erikseen toimeksiantajan kanssa. Arvioija ei saa ottaa vastaan toimeksiantoa tietoisena siitä, että hänellä, hänen lähisukulaisellaan tai –omaisellaan tai työnantajallaan tai sellaisella, jolla on määräävä asema hänen työnantajayhteisönsä hallinnossa, on asiassa odotettavissa etua, joka saattaisi olla ristiriidassa toimeksiantajan edun kanssa, ellei asiasta toimeksiantajan kanssa erikseen sovita.

Kysymys 2
(6 pistettä)

a) Vuokra-alueella rakennuksen omistavan vuokramiehen asema maanvuokrasopimuksen päättyessä. Selvitä tilanne

- i) asuinalueen (ei tontinvuokran) vuokran sekä**
- ii) muun maanvuokran (esim. varasto, tuotantorakennus tai kesämökki) osalta.**

b) Kunnossapitovastuu maanvuokralain mukaan

c) Vastuu vuokrahuoneiston ylläpidosta (kunnosta ja kunnossapidosta) vuokra-aikana?

Mallivastaus

a) Ks. maanvuokralaki 3 ja 5 luku (2 pistettä)

- Asuinalueen vuokraa koskevat säännökset ovat MVL:n 3 luvussa. Maanvuokralaki perustuu sopimusvapaudelle. Vuokramiehen asema kyseessä olevassa tilanteessa ratkaistaan siis ensisijaisesti osapuolten välisen sopimuksen mukaan.

Maanvuokralain 55 §:n mukaan asuinalueen vuokranantaja on, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, vuokramiehen rakentamat pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat. Lunastuskorvaus on MVL:n 34 §:n mukaan ”käyvän hinnan mukainen”, eräissä tapauksissa huomioon otetaan lisäksi rakennusten yms. tuotto.

- Muuta maanvuokraa koskevat säännökset ovat MVL:n 5 luvussa. Maanvuokralaki perustuu sopimusvapaudelle. Vuokramiehen asema kyseessä olevassa tilanteessa ratkaistaan siis ensisijaisesti osapuolten välisen sopimuksen mukaan.

Maanvuokralain 76 §:n mukaan vuokramiehellä on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista vain, jos asiasta on siten sovittu.

76 § 2 mom:n mukaan muun maanvuokran vuokranantajalla on oikeus (ei velvollisuutta) lunastaa vuokramiehen rakennus tai laitos, jos hän ilmoittaa siitä kirjallisesti vuokramiehelle ennen vuokrasuhteen päättymistä. Jos vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokramiehen kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä ne pois ja pantava niiden paikka kuntoon.

b) Ks. maanvuokralaki (2 pistettä)

Maanvuokralakia sovelletaan sopimukseen, joilla kiinteistö tai alue annetaan vuokralle. MVL:n 10 §:n mukaan, jos muuta ei ole sovittu, vuokramiehen on huolehdittava siitä, että ”vuokra-alue, sen viljelykset sekä vuokranantajan sillä olevat rakennukset ja muu omaisuus pysyy vuokra-aikana kunnossa”.

c) Asuinhuoneistoja ja liikehuoneistoja koskevat eri säännökset. Asuinhuoneistojen vuokrasuhteesta säädetään laissa asuinhuoneistojen vuokrauksesta. Liikehuoneistojen (muut kuin asumiseen vuokratut tilat, esim. myymälä, tuotantotila, autotalli, varasto) vuokrasuhteesta säädetään laissa liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Asuinhuoneistojen kunto ja kunnossapito

Kunnosta ja kunnossapidosta voidaan sopia. Jos kunnosta ei ole sovittu muuta, huoneiston pitää vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana olla sellaisessa kunnossa, kuin vuokralainen voi kohtuudella vaatia (20 §). Vastuu on tässä siis vuokranantajalla.

Jos kunnosta ja kunnossapidosta ei siis ole erikseen sovittu mitään, vastaa siitä vuokranantaja. Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. Vuokralainen vastaa vahingosta, jonka hän tahallaan, laiminlyönnillä tai huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.

Liikehuoneiston kunto ja kunnossapito

Kunnosta ja kunnossapidosta voidaan sopia. Jos asiasta ei ole muuta sovittu, huoneiston pitää vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana olla sellaisessa kunnossa, kuin vuokralainen voi kohtuudella vaatia (18 §). Vastuu on tässä siis vuokranantajalla.

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. Vuokralainen vastaa vahingosta, jonka hän tahallaan, laiminlyönnillä tai huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.

Kysymys 3
(6 pistettä)

a) Yleis- ja toimitila-auktorisointi

Kansainvälisen arviointistandardin 2 (IVS 2) mukaisen Vähennetyn Jälleenhankintakustannuksen -menetelmä (Depreciated Replacement Cost, DRC); sen käyttö ja sisältö taloudellisen raportoinnin yhteydessä (IVS 2; 3.8).

Mallivastaus

International Valuation Standard (2003), Standardi 2, 3.8:

- käyttö hyväksytyä, kun haetaan markkina-arvon korviketta a) erikoisomaisuudelle, b) omaisuudelle rajoittuneilla markkinoilla silloin, kun markkinatietoa ei ole saatavissa;
- sisältää arvion a) maan arvosta nykykäytön mukaan + perusparannukset ja rakennusten brutto jälleenhankintakustannukset (t. uudisrakennuskustannukset) vähennettynä fyysisen kulumisen, vanhentuneisuuden ja ajanmukaistamistarpeiden aiheuttamilla kustannuksilla.

a) Asunto- sekä maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointikoe

Selosta kustannusarvomenetelmän etuja ja haittoja. Minkälaisissa kohteissa kustannusarvomenetelmää käytetään?

Mallivastaus

Kustannusarvomenetelmän edut

- Soveltuu sellaisten rakennusten arviointiin, joille ei voi määrittää kauppaa- tai tuottoarvoa
- Soveltuu rakenteiden ja kasvillisuuden arviointiin
- Käyttökelpoinen hyvin uusien rakennusten arviointiin
- Soveltuu tuhoutuneen kohteen arviointiin, vakuutusarviointiin

Kustannusarvomenetelmän haitat

- Tuotantokustannusten ja kauppaa-arvon välinen riippuvuus ei ole aina selvä
- Poistoprosentin määrittämiseen liittyy monia epävarmuustekijöitä
- Vaatii aikaa ja vaivaa

Kustannusarvomenetelmää käytetään

- Rakennusten arvioinnissa
- Taimikoiden arvioinnissa
- Rakenteiden ja pihakasvillisuuden arvioinnissa

b) Yhteinen kaikille osa-alueille

A on ostanut huoneiston vuosi sitten hintaan 100, minkä lisäksi huoneiston remonttiin on investoitu 20. Vuodessa A on saanut nettotuottoa 8 ja maksanut rahoituskustannuksia 3.

Laske (laskut näkyviin) A:n omistaman huoneiston

a) vuoden nettotuotto % ja

b) kokonaistuotto, kun kohde myydään hintaan 118.

Mallivastaus

a) vuoden nettotuotto = $8/(100+20) = 6,67 \%$

b) Kohteen kokonaistuotto lasketaan ennen vieraan pääoman kuluja (= rahoituskustannukset). Nettotuotto on siis $6,67 \%$ ($8/(100+20)$), arvonmuutostuotto on $(118-100+20)/120 = 1,67$ ja kokonaistuotto siten nettotuotto $6,67 +$ arvonmuutostuotto $- 1,67 = 5,0 \%$.

ASUNTOAUKTORISOINTIKOE

Tehtävä 4

(8 pistettä)

Olet tehnyt arviointitoimeksiannon pääkaupunkiseudulla asemakaava-alueella sijaitsevasta omakotitalokiinteistöstä. Tontin pinta-ala on 2.300 m². Tontilla on vuonna 1950 tehty rintamamiestalo, jonka rakentajapariskunta asuu talossa.

- a) Selvitä lyhyesti arviota varten tarvittavien tietojen ja vertailuhintojen lähteet ja tietojen luotettavuus ja käyttökelpoisuus.
- b) Mitä arviointimenetelmiä käytät?
- c) Mitä seikkoja ja kohteen ominaisuuksia pidät merkittävinä kohteen arvon määrittämisessä?

Mallivastaus

a) Kohteen tiedot / lähde

4 p

- kiinteistörekisteriote (tontti, pinta-ala, rasitteet, oikeudet) / KTJ ym.
- rasiustodistus (vuokraoikeudet, syytingit) / KTJ ym.
- tilakartta, tonttijakokartta tai tonttikartta / kunnan mittauslaitos, mmt
- asemakaava (käyttötarkoitus, rakennusoikeus, asuntojen lkm, tontin minimikoko jne.) tonttijako, mahdollisuus tonttijaon muutokseen / kunnan mittauslaitos
- tiedot rakennuksesta / rakennuslupaviranomainen, omistaja
- rakennuksen kunto / omistaja, kuntotarkastus, omat havainnot
- vesi-, viemäri-, sähköliittymät / kunnan ko. laitos, omistaja

Hintatiedot

- kauppahintarekisteri (rakennustiedot puuttuu)
- WM-datan (Komartekin) ylläpitämä hintaseurantapalvelu (tietoja myös rakennuksista), välitysliikkeiden omat tilastot, kuntien tilastot
- alueen hintapyyynnöt

Viranomaistiedot yleensä luotettavia, rakennukseen (rv -50) liittyvät tiedot sisältävät epävarmuutta.

b) Kauppa-arvomenetelmä (rakennettu tontti)

1 p

summa-arvomenetelmä (talo + tontti + rakentamaton tontti)

c) Arvon kannalta merkittävimmät kohteen ominaisuudet

3 p

- sijainti kaupunkirakenteessa ja lähiympäristössä (tontin rajoittuminen puistoon, isojen teiden läheisyys, palvelu, ympäristön rakennuskanta yms.)
- tontin koko, muoto, maasto ja maaperä, rakennuksen sijainti tontilla
- rakennuksen koko, kunto (säilytettävä / purettava) tilat, varustetaso
- kunnallistekniikka

- kaavamääräys, rakennusoikeus, käyttämätön rakennusoikeus / hyödyntämismahdollisuus rakentamalla tontille toinen rakennus / rakennuksia (as. oy, hallinnanjakko)
- jakamalla tontti tonttijaon muutoksella
- huomioitava lisärakentamisen vaatimat kulkuyhteydet, johtojen siirrot yms.

ASUNTOAUKTORISOINTIKOE

Tehtävä 5

(10 pistettä)

Asianajaja V.V, joka on määrätty rouva E.E:n kuolinpesän selvittäjäksi ja jakajaksi, on kääntynyt puoleesi ja pyytänyt lausuntoasi kolmen kuolinpesään kuuluvan kerrostalohuoneiston arvosta.

Tehtävänäsi on annettujen lähtötietojen perusteella esittää selvitys kunkin huoneiston arvon määräytymisen perusteista ja laatia arviolaskelmat sellaisina, että ne antavat asianajaja E.E:lle riittävän pohjan perinnönjaon toimittamista ja sitä varten mahdollisesti toteutettavia huoneistojen myyntejä varten.

Lähtötiedot:

Asunnot sijaitsevat 60.000 asukkaan kaupungissa noin kilometrin päässä kaupungin ydinkeskustasta. Huoneistojen sijaintialueella asuntojen tarjonta vastaa kysyntää. Lähistölle valmistumassa olevan ammattikorkeakoulurakennuksen käyttöönoton arvioidaan kuitenkin lisäävän ainakin pienten asuntojen kysyntää lähiympäristössä.

Asunnot A ja B sijaitsevat Asunto Oy Puistonreuna –nimisen yhtiön nelikerroksisessa (ei hissiä), kaksirappuisessa, vuonna 1960 rakennetussa talossa puistoalueen laidalla.

Asunnossa A on neljä huonetta, keittiö, kylpyhuone ja halli, 102 m². Asunto sijaitsee talon ylimmässä kerroksessa. Parvekkeelta on näkymä puistoon. Huoneistossa on vuonna 2001 tehty kylpyhuone- ja keittiöremontti. Remontin kustannukset olivat noin 12.000 euroa. Huoneisto on vuokrattu vuoden 2006 lopussa päättyvällä määräaikaikaisella vuokrasopimuksella ranskalaiselle perheelle. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra on 600 euroa/kk.

Asunto B, rouva E.E:n entinen asunto, on toisen kerroksen kaksio (2h, kk, kph), 62 m². Huoneisto on lähes alkuperäisessä kunnossa. Huoneiston ikkunat ja ranskalainen parveke ovat kadulle päin. Huoneisto on heinäkuussa 2004 vuokrattu toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella opettajapariskunnalle. Vuokran suuruus on 620 euroa ja se on sidottu elinkustannusindeksiin.

Asunto Oy Puistonreuna –nimisessä yhtiössä on 22 asuinhuoneistoa. Kerrosala on yhteensä 1.630 m². Yhtiövastikkeen suuruus on tällä hetkellä 2,30 euroa/m²/kk. Lisäksi peritään vesimaksua 15 euroa/hlö/kk. Talossa on tehty katto-remontti 1980-luvulla ja julkisivu- ja parvekeremontti vuonna 1992. Tällä hetkellä yhtiö on velaton. Yhtiössä on vuonna 2004 tehty päätös putkiremontin suorittamisesta. Hankesuunnitelman on tarkoitus valmistua vuoden 2005 kesäkuussa. Hankkeen kustannuksiksi on arvioitu 300-500 euroa/m².

Asunto Oy Puistonreunan omistamalla tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 400 m². Yhtiö on hakenut rakennuslupaa neljän uuden asunnon rakentamiselle yhtiön ullakkokerrokseen. Rakennusliike R on ilmaissut halukkuutensa ostaa yhtiön käyttämättömän rakennusoikeuden, mikäli lupa ullakkoasuntojen rakentamiselle saadaan.

Asunto C sijaitsee Asunto Oy Puistonreunan naapurikorttelissa Asunto Oy Kallionkolo –nimisessä yhtiössä. Yhtiön talo on yksirappuinen, viisikerroksinen, hissillinen ja rakennettu

vuonna 1956. Talossa on viimeisen kymmenen vuoden aikana tehty suuret peruskorjaukset. Putkiremontti on valmistunut syksyllä 2004.

Asunto C on 32 m²:n suuruinen kolmannen kerroksen yksiö (huone, alkovi, keittiö, pieni kph). Huoneisto sijaitsee kadunpuolella ja on tyydyttäväkuntoinen. Kylpyhuone on kuitenkin uusittu yhtiön putkiremontin yhteydessä. Huoneistossa ei ole parveketta. Asunnossa asuu rouva E.E:n tyttärentytär, joka on maksanut vuokraa perittävän yhtiövästikkeen verran. Kirjallista vuokrasopimusta ei ole tehty. Tyttärentytär on kertonut olevansa kiinnostunut ostamaan tai vuokraamaan asunnon perikunnalta. Huoneistosta peritään yhtiövästikettä 1,90 euroa/m²/kk. Erillistä vesimaksua yhtiössä ei peritä. Huoneistolla on putkiremontista johtuva lainaosuus 14.000 euroa.

Asunto Oy Kallionkolossa on 15 asuinhuoneistoa. Yhtiön omistuksessa on kaksi 60 m²:n suuruista liikehuoneistoa rakennuksen katutasossa. Liikehuoneistoissa on ollut samat vuokralaiset koko 2000-luvun ajan. Yhtiön vuokratulot ovat olleet noin 13.000 euroa/v.

Asunto Oy Kallionkolan sijaintikortteliin on keväällä 2004 valmistunut asuinkerrostalo, jonka kaikki asunnot (25 kpl) on myyty. Rakennusliike R osti tontin vuonna 2000 hintaan 300 euroa/kerrosneliömetri. Uudet asunnot on myyty velattomaan neliöhintaan 2.200-2.600 euroa/m².

Yhtiöissä on vuosina 2003-2004 tehty seuraavat huoneistokaupat:

Asunto Oy Puistonreuna

<i>aika</i>	<i>huoneisto</i>	<i>p-ala</i>	<i>kerros</i>	<i>kunto</i>	<i>velaton hinta</i>
3/2003	1 h + kk	33 m ²	3 / 4	hyvä	42.000 €
4/2003	2 h + k	52 m ²	1 / 4	tyydyttävä	67.000 €
4/2003	4 h + k	102 m ²	3 / 4	tyydyttävä	105.000 €
5/2004	3 h + k	70 m ²	2 / 4	tyydyttävä	71.000 €
5/2004	2 h + k	52 m ²	4 / 4	hyvä	64.000 €

Asunto Oy Kallionkolo

<i>aika</i>	<i>huoneisto</i>	<i>p-ala</i>	<i>kerros</i>	<i>kunto</i>	<i>velaton hinta</i>
2/2003	2 h + k	45 m ²	3 / 5	tyydyttävä	56.000 €
3/2003	1 h + kk	28 m ²	3 / 5	hyvä	40.000 €
8/2004	4 h + k	91 m ²	2 / 5	hyvä/tyydyttävä	150.000 €
10/2004	2 h + k	45 m ²	1 / 5	hyvä	81.000 €

Kaupungin keskustan postinumeroalueella on viime vuonna tehdyissä vanhojen asuntojen kaupoissa toteutunut keskimääräinen hintataso:

yksiöt 1.500 €/m² (1.070 €/m² - 2.060 €/m², 32 kauppaa)
kaksiot 1.370 €/m² (900 €/m² - 2.100 €/m², 43 kauppaa)
3h- 1.000 €/m² (1.000 €/m² - 1.860 €/m², 25 kauppaa)

Asuntojen käypänä vuokratasona alueella voidaan pitää yksiöiden ja kaksioiden osalta 10-12 euroa/m²/kk ja kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen osalta 7-10 euroa/m²/kk.

Mallivastaus

Yleistä: markkinatilanne kaupungissa / kaupunginosassa hyvä sekä myynissä että vuokrauksessa.

Asunto Oy Puistonreunan huoneistojen (A ja B) arvonmäärityksessä yhtiöstä huomioitava:

- talossa tehty katto- ja julkisivuremontti
- yhtiö arviohetkellä velaton, hoitovastike tavanomainen
- putkiremontista päätetty 8/2004, päätöksen vaikutus/ syksyllä 2004 tehdyt kaupat; kustannus 300-500 €/m² (noin 6,5 m[€]) + remontin aikainen häiriö
- tontilla käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 400 m² (arvo 300 €/m² ->), jonka myynnillä voidaan putkiremontti osittain rahoittaa (epävarmuus)

Asunto A:n (4h, k, kph, 102 m²) arvonmäärityksessä lisäksi huomioitava

- ylin kerros, ei hissiä, parveke, puistonäkymät
- hyvä kunto, v. 2001 tehtyjen remonttien vaikutus / putkiremontti
- määräaikainen vuokrasopimus (->2006), alivuokra, putkiremontin vaikutus vuokrasuhteeseen

Arviointi kauppa-arvona määräaikaisen vuokrasopimuksen ja alivuokran vaikutus huomioiden (vertailukauppojen perusteltu valinta, mm aika, vertailukauppojen käsittely) ja / tai arviointi tuottoarvomenetelmällä (käypä vuokra, alivuokran vaikutus)

Asunto B:n (2h, kk, kph 62 m²) arvonmäärityksessä lisäksi huomioitava

- 2 krs, kadunpuoli, ranskalainen parveke, kaksioksi isohko
- alkuperäiskunto
- toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus (7/2004), irtisanomisaika (1 kk / 3 kk), vuokra käyvän tason mukainen, putkiremontin vaikutus

Arviointi kauppa-arvona (vertailukauppojen perusteltu valinta, käsittely) ja / tai tuottoarvona (putkiremontin vaikutus vuokraukseen)

Asunto Oy Kallionkolon huoneiston (C) osalta yhtiöstä huomioitava:

- talossa on juuri valmistunut putkiremontti (velkaosuus n. 440 €/m²), myös muut suuret remontit tehty
- yhtiöllä kaksi liikehuoneistoa, joista vuokratuloja -> edullinen yhtiövastike
- pieni yhtiö

Asunto C (h, k, alk, kph, 32 m²)

- kadunpuoli, ei parveketta, 3. kerros, hissi
- kph uusittu, muuten tyydyttäväkuntoinen

Arviointi kauppa-arvona (vertailukauppojen perusteltu valinta, käsittely) ja / tai tuottoarvona (käypä vuokra, nykyinen vuokraus)

Maininta arvion tarkkuudesta ja luotettavuudesta.

Vastauksissa on edellytetty ensisijaisesti arvon määräytymisen perusteiden esittämistä (mm. huoneiston arvoon vaikuttavat tekijät (vaikutus +/-, pelkkä tehtävänannosta poimittu luettelo ei

riittävä), vertailukauppojen valintakriteerit, vertailukaupat/kohde). Lopullisen arvon ”oikeellisuus” ei ole ollut kysymyksen arvostelussa ratkaisevaa. Tulevien remonttien ja yhtiön käyttämättömän rakennusoikeuden vaikutukselle arvoon ei ole vaadittu esitettäväksi ”tarkkoja arvoja”. Niiden vaikutusta huoneiston arvoon on kuitenkin edellytetty vastauksessa pohdittavan. Laskelman tuloksena saadun arvon on edellytetty olevan realistinen (yleinen hintataso alueella, yhtiössä tehdyt kaupat).

**MAA- JA METSÄTALOUSKIINTEISTÖAUKTORISOINTIKOE
YLEISAUKTORISOINTIKOE**

Tehtävä 4

(8 pistettä)

Sinulta pyydetään arvio Etelä-Suomessa ison vesistön rannassa sijaitsevasta lehtojen suojeleohjelmaan kuuluvasta 2,7 hehtaarin kokoisesta rakentamattomasta runsaspuustoisesta rantakiinteistöstä, jossa on rantaviivaa 240 m.

Mistä ja minkälaista arviointiin tarvittavaa informaatiota hankit? Analysoi / selosta arvioinnin tarkkuuteen vaikuttavia tekijöitä.

Mallivastaus

Kunta: Rakennusmahdollisuuksien ja rakennuspaikkojen lukumäärän selvittämiseksi mahdolliset: Rantayleiskaava Ranta-asemakaava Rakennusjärjestys Rakennusluvat Rantavyöhyke	2 p
Maanmittaustoimisto: Kiinteistörekisteriote; tieoikeudet, osuudet yhteisiin Kauppahintarekisteri; Vertailukaupat Kartat; mahdollinen vesijättö	1,5 p
Maastokatselmus: Rannan laatu, maastomuodot, rakennettavuus, maisema, kulkuyhteydet	1,5 p
Metsänhoitoyhdistys; Puuston määrä/arvo	0,5 p
Ympäristökeskus: Suojeleohjelmat, veden laatu	0,5 p
Muuta; Etäisyys palveluihin, lähikaupunkiin ja pääkaupunkiseudulle	0,5 p
Arvioinnin tarkkuuteen vaikuttavat tekijät: Epävarmuus rakennuspaikkojen määrästä Markkinatilanne Vertailukelpoisten kauppojen määrä	1,5 p

MAA- JA METSÄTALOUSKIINTEISTÖAUKTORISOINTIKOE

Tehtävä 5

(10 pistettä)

Laadi arviointilausunto, jonka NN:n perikunta tilaa sinulta myyntitarkoitusta varten Rantalan tilasta RN:o 2:33.

Tila sijaitsee Etelä-Suomen läänissä 12.000 asukkaan Louhion kunnassa Mäntylän kylässä 80 km päässä Helsingistä. Tila on suorakaiteen muotoinen 300 m pitkä ja 100 m leveä, pinta-alaltaan 3,0 hehtaaria. Länsireunaltaan tila rajoittuu 100 metrin leveydeltä puhdasvetiseen kovarantaan järveen ja itäreunaltaan paikallistiehen. Lähin kylä kouluineen on kilometrin päässä ja moottoritie 5 km päässä. Tilan 0,5 hehtaarin talouskeskus on paikallistien lähellä ja 1,5 hehtaarin kokoinen muutamia vuosia viljelemättä ollut avo-ojitettu pelto sen vieressä. Ranta-alue on hyväpuustoista vanhaa kuusikkoa. Tilalla on osuus yhteisiin maa- ja metsäalueisiin.

Talouskeskuksessa on 50-luvulla rakennettu 1,5 kerroksinen asuinrakennus ja tiilinen navettarakennus. Ranta-osayleiskaavan mukaan tilan ranta-alueelle on osoitettu maatalaan kuuluvan 25 m²:n suuruisen rantasaunan rakennusoikeus.

Lähtötiedot:

Rakennukset

Asuinrakennus

rakennusvuosi 1954

bruttoala 100 brm²

4 huonetta, keittiö, wc ja sauna

puurunko, lautavuoraus

peltikatto

tasoluokka 4

kunto tyydyttävä

jälleenrakentamiskustannus 550 €/brm²

Navetta

rakennusvuosi 1958

bruttoala 310 m²

parvellinen kivinavetta

peltikatto

kunto tyydyttävä

jälleenrakentamiskustannus 500 €/brm²

Maakellari

rakennusvuosi 1960

betoninen

bruttoala 16 brm²

kunto tyydyttävä

jälleenrakentamiskustannus 350 €/brm²

Puustotiedot
metsänhoitoyhdistyksen laatimasta arviosta

Kuusitukki 200 m³ 45 €/m³
Kuusikuitu 80 m³ 20 €/m³

Vertailukaupat
paikkakunnalla kahden vuoden ajalta on saatu maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä

Peltokauppoja 6 kpl, min 2.000 €/ha, maks. 7.000 €/ha, keskiarvo 4.900 €/ha

Haja-asutusalueen rantaan rajoittumattomat, rakentamattomat asuinrakennuspaikat: 20 kpl, min 0,20 €/m², maks. 6 €/m², keskiarvo 3 €/m², pinta-alojen keskiarvo 7.000 m²

Haja-asutusalueen rantaan rajoittumattomat, rakennetut asuinrakennuspaikat: 25 kpl, kauppahintojen mediaani 88.000 € ja keskiarvo 97.000 €, pinta-alojen keskiarvo 5.500 m²,

Rakentamattomat rantatontit 16 kpl, min 1 €/m², maks. 19 €/m², keskiarvo 8 €/m², pinta-alojen keskiarvo 7.700 m².

Mallivastaus

Arviointilausunnon rakenne	2 p
- mallin mukaisuus	
- lähtötiedot, tietolähteet	
- maastokatselmusmaininta	
Arviointimenetelmät	2 p
- kauppa-arvo, rakennuspaikka, kokonaisuus	
- kustannusarvo, rakennukset	
Markkina-analyysi	1,5 p
- kysyntänäkymät	
- sijainti	
- mahdollisuus hevosten kasvattamiseen	
Rakennusten arviointi	1,5 p
- tekniset nykyarvot	
- omaisuusosa-arvot	
Rantasaunan rakennusoikeuden arviointi	1 p
Summa-arvo	1 p
- yhteenveto eri osa-alueista	
- kokonaisarvon korjaukset	
Arvioinnin tarkkuus	1 p

TOIMITILA-AUKTORISOINTIKOE

Tehtävä 4

(8 pistettä)

Miten toimitilakiinteistöihin sijoittamiseen liittyviä riskejä voidaan välttää, eliminoida, siirtää ja pienentää?

Mallivastaus

Toimitilasijoittaminen s. 197-199.

Riskien välttäminen ja eliminointi

- ajoitus syklien mukaan (1,0)
- tiukasti yhteen käyttötarkoitukseen sidottujen kiinteistöjen välttäminen (0,25)
- vieraan pääoman käytön rajoittaminen, rahoituksen ehtojen muokkaus ja kontrollointi (0,25)

Riskien siirtäminen

- pitkät indeksisidonnaiset vuokrasopimukset (1,0)
- kiinteistön vakuuttaminen fyysisiä tai taloudellisia vahinkoja vastaan (0,25)
- omistuksen jakaminen (osaomistus) (0,25)

Riskien pienentäminen

- riittävä varautuminen tuleviin teknisiin tai taloudellisiin riskeihin (ajanmukaistaminen, vajaakäyttö, ylivuokrat ym), ostohinnan neuvottelu ennakoitua alhaisemmaksi (1,0)
- riskien hajauttaminen useaan sijoituskohteeseen (1,0)
- sijoituskohteiden sijainnin huolellinen valinta ja niiden suhteellisen aseman seuranta (1,0)
- tehokas ja ammattitaitoinen sijoituksen hallinnointi (esim. kiinteistöjohto, management) (1,0)
- hyvä laskenta- ja raportointijärjestelmä (tuottojen kehityksen ajantasaisuus mahdollistaa nopean puuttumisen asioihin ja tappioiden minimoinnin) (0,5)
- tehokas ja jatkuva markkinoiden ja ympäristön analyysi (auttaa arvioimaan tulevaa kehitystä) (0,5)

**TOIMITILA-AUKTORISOINTIKOE
YLEISAUKTORISOINTIKOE**

Tehtävä 5

(10 pistettä)

Tehtävänäsi on arvioida noin 50 km:n päässä pääkaupunkiseudulta sijaitsevan rakennetun varastokiinteistön käypä arvo vuodenvaihteessa 2004/2005. Määritä alla olevien lähtötietojen perustella kohteen käypä arvo. Vastauksesta tulee ilmetä arvioinnin perusteet sekä keskeiset laskelmat.

Kohteen perustiedot

Kohde sijaitsee omalla 20.000 m²:n suorakulmaisella tontilla, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kaavan mukainen tehokkuusluku $e=0,5$. Kohde sijaitsee teollisuusalueella, jolla on varastotoimintaa, tuotantotoimintaa sekä myös jossain määrin tilaa vievän kaupan toimintaa. Etäisyys Helsinki-Lahti moottoritien lähimpään liittymään on noin 5 km. Tontilla on kaksi rakennusta.

Vuonna 1985 rakennettu varastorakennus on teräsbetonirunkoinen. Rakennuksen kerrosala on noin 7.000 kem² ja vuokrattava ala noin 6.700 m² (varastoa 6.000 m² ja toimistoa 700 m²). Varastotilojen vapaa korkeus on noin 7 m. Rakennus on melko hyväkuntoinen ja laatutasoltaan tavanomainen. Se täyttää hyvin varastotoiminnan toiminnalliset vaatimukset. Piha-alue on tasainen ja asfaltoitu. Rakennus sijaitsee tontin länsipäässä.

Noin 3.000 m² varastotiloista on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella Yritys A:lle. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 6 kk. Vuokra on 19.500 eur/kk + alv. Loppuosa rakennuksesta on vuokrattu Yritys B:lle määräaikaisella vuokrasopimuksella, jonka päättymispäivämäärä on 31.12.2009. Yritys B:n maksama vuokra on 30.000 eur/kk + alv. Molemmat vuokrat ovat bruttovuokria ja täysin elinkustannusindeksiin sidottuja. Vuokralaiset maksavat vuokran lisäksi käyttämänsä sähkön ja veden.

Tontin itäpäässä on lisäksi vanha arviolta 1960-luvulla rakennettu asuinrakennus, jonka kerrosala on noin 80 kem² ja vuokrattava ala noin 75 m². Rakennus on erittäin huonokuntoinen. Se on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella Yritys C:lle. Vuokra on 240 eur/kk. Sopimuksen irtisanomisaika on 3 kk. Vuokra on kiinteä. Vuokralainen maksaa käyttämänsä sähkön ja veden.

Omistajalle jääneet hoitokulut ovat kohteessa olleet viime vuosina tasolla 100.000-130.000 eur/v, joista ylläpitokorjausten osuus on vaihdellut välillä 10.000-30.000 eur/v. Kohteeseen on tiedossa vuonna 2005 noin 50.000 eur:n perusparannuskorjaukset ja vuonna 2006 noin 150.000 eur:n perusparannuskorjaukset.

Markkinatiedot

Alueen varasto- ja teollisuustiloista noin 3 % on arviointihetkellä tyhjillään. Vajaakäyttö on viime vuosina pysynyt samalla tasolla. Kysyntää on kohtuullisesti, ja vuokrauksia tapahtuu säännöllisesti. Varastotilojen markkinabruttovuokrat ovat kohteen varastorakennusta vastaavissa tiloissa noin 6-7 eur/m²/kk. Hyväkuntoisten toimistotilojen bruttovuokrat ovat samalla tasolla. Huonokuntoisissa tiloissa bruttovuokrat jäävät tasolle 3-4 eur/m²/kk.

Toteutuneissa alueen varastotilojen kaupoissa hintataso on vaihdellut parin viime vuoden aikana tasolla 500-700 eur/m². Teollisuus- ja varastotonttien hintataso alueella on noin 50 eur/kem².

Vuoden sisällä alueella on tehty kaksi rakennetun varastokiinteistön kauppaa. Tavanomaisessa kunnossa olevasta noin 5.000 m²:n rakennuksesta omalla tontilla maksettiin 3,0 Meur. Kohteesta oli tiedossa vain bruttovuokrat, noin 390.000 eur/v. Hyväkuntoisesta noin 8.000 m²:n rakennuksesta (rakennettu 1990-luvulla) omalla tontilla maksettiin 5,2 Meur. Kohteen nettotuotto oli noin 480.000 eur/v.

Arviointihetkellä inflaatio-oletus on noin 1,5 % vuodessa, 3 kk :n euribor on 2,2 %, 12 kk euribor on 2,3 % ja valtion 10 vuoden obligaatio 3,8 %.

Mallivastaus

Vastauksessa oltava mukana:

- lyhyt luonnehdinta markkinatilanteesta kaupungissa / alueella myynneissä ja vuokrauksissa markkinahavaintojen perusteella sekä kohteen luonnehdinta annettujen tietojen perusteella (1,0)
- tuottoarvoperusteinen lähestyminen (5,0)
 - o käytettyjen vuokratasojen perustelu
 - o käytettyjen hoitokulujen perustelu
 - o käytetyn tuottovaatimuksen perustelu
 - o ylivuokrien huomioon ottaminen (suuruusluokka riittää) Yritys B:n osalta
 - o vajaakäytön huomioon ottaminen pidemmällä aikajänteellä ja perustelut sille
- käyttämättömän rakennusoikeuden maininta ja huomioon ottaminen (1,0)
- asuinrakennusten purkukustannusten maininta (0,5)
- tulevien korjaustarpeiden mahdollinen huomioon ottaminen suuruusluokkana ja perustelut sille (0,5)
- vertailukauppojen ja vuokrausten analysointi ja kohteen vertailu niihin, todettava kuitenkin, että tuottoarvoperusteinen lähestyminen sopii kohteeseen paremmin (1,0)
- karkea riskien maininta (0,5)
- maininta arvioinnin tarkkuudesta (0,5)