

KIINTEISTÖARVIOINNIN AUKTORISOINTIKOE 9.1.2006
OHJEELLISET MALLIVASTAUKSET

YLEISTÄ

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

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

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

Kysymys 1
max 3 p

Mitä seikkoja auktorisoidun kiinteistöarvioijan tulee ottaa huomioon käyttäessään toimeksiannossa muita henkilöitä avustajina?

Mallivastaus:

Hyvää Kiinteistöarviointitapaa koskevien määräysten mukaan:

- (Johdanto)Arvioijan tulee valvoa, että **hyvää kiinteistöarviointitapaa noudattavat myös kaikki häntä avustavat henkilöt**
- (Suhde toimeksiantajaan) Arvioijan tulee valvoa, että häntä **avustavat henkilöt noudattavat samaa salassapitovelvollisuutta** kuin AKA itse

IVS:n menettelytapasääntöjen mukaan:

- (IVS 4.1.7) Arvioijan tulee varmistaa, että toimeksiannossa käytettävät ulkopuoliset **avustajat noudattavat IVS:n menettelytapasääntöjä**
- (IVS 5.2.1) Kun arvioijan omien taitojen täydentämiseksi käytetään ulkopuolisia avustajia, **pitää arvioijan varmistaa, että avustajilla on tarvittavat taidot**, (ja, että he noudattavat eettisiä ohjeita)
- (IVS 5.2.2) Ulkopuolisten **avustajien käyttöön on saatava asiakkaan lupa**, minkä lisäksi arviointilausunnossa on kerrottava **avustajien henkilöllisyys ja heidän toimintansa laajuus toimeksiannossa**
- (IVS 6.6.) Kun ulkopuolista apua on käytetty, on arvioijan ilmoitettava avustajan henkilöllisyys sekä avun laajuus **ja luonne**

Pisteytys:

- | | |
|---|------|
| - Hyvä kiinteistöarviointitavan noudattaminen | 0,25 |
| - IVS:n menettelytapasääntöjen noudattaminen | 0,25 |
| - Salassapitosäännösten noudattaminen | 0,5 |
| - Avustajien ammattitaidon varmistaminen | 0,5 |
| - Asiakkaan lupa avustajien käytölle | 0,5 |
| - Avustajan henkilöllisyyden ilmoittaminen arviointilausunnossa | 0,5 |
| - Toiminnan laajuuden ja luonteen ilmoittaminen | 0,5 |

Yhteensä max 3,0 pistettä

Kysymys 2 max 6 p

Kysymys 2 a on pakollinen, minkä lisäksi on vastattava joko kysymykseen 2 b TAI 2 c

2a) Kiinteistötietojärjestelmän julkiset todistukset ja niiden tietosisältö JA

2b) Hallinnanjakosopimus TAI

2c) Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin?

Mallivastaus

2a) Kiinteistötietojärjestelmästä ilmenevät tiedot.

- i) lainhuutotodistus
 - a. omistaja
 - b. saannon perusteena ollut oikeustoimi
 - c. saannon ajankohta
 - d. kiinteistöä tai määräalaa koskevat yksilöintitiedot

- ii) rasiustodistus
 - a. kirjatut kiinnitykset (velkakiinnitykset)
 - b. erityiset oikeudet (vuokraoikeus, syytinki)
 - c. ilmoitusasiat (ulosmittaus)

- iii) kiinteistörekisterin ote
 - a. pinta-ala
 - b. muodostamis ja muut perustiedot
 - c. rasitteet
 - d. osuudet yhteisiin alueisiin
 - e. määräalan rekisteröintipäivä ja sen alueen tunnus, jolla määräala on

- iv) määräalatuloste
- v) vuokraoikeustodistus ja
- vi) karttaote

max 2 pistettä

2b) Hallinnanjakosopimus

- on kiinteistöä (myös maanvuokrasopimuksella hallittua aluetta) yhdessä omistavien välinen kiinteistöä koskeva sopimus
- voi sisältää määräykset
 - o kustannusten jaosta
 - o hallinta-alueista
 - o ylläpidosta
 - o korjausvastuusta
- on voimassa kolmatta vastaan, jos se on rekisteröity
- on vapaamuotoinen
- edellyttää olemassa olevien panttivelkojen suostumuksen, koska voidaan kirjata vain parhaalle etusijalle
- mahdollistaa osa/yhteisomistajan omistuksen käytön luoton vakuutena ilman muiden erillistä suostumusta
- ilmenee rasiustodistuksesta

max 4 pistettä

2c) Maankäyttö – ja rakennuslaissa ilmaistu periaate, jolla maanomistaja veloitetaan osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin siten kuin laissa erikseen säädetään silloin, kun asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä

- osallistumisvastuun toteuttaminen voi tapahtua joko sopimuksella tai perimällä maanomistajalta kehittämiskorvaukseksi kutsuttu maksu [MRL 91 c §](#).
- Maankäyttösopimuksilla voidaan kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.
- kunta voi periä kehittämiskorvauksena maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista [MRL 91 c §](#).
- Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä eikä sopimuksella voida syrjäyttää lain mukaista kaavoitusmenettelyä. [MRL 91 b §](#)

max 4 pistettä

Kysymys 3 max 6 p

3a) Kansainväliset Arviointistandardit 2003 sisältää Standardi nro 3:n. Standardi koskee Arvojen raportointia. Standardin mukaan arviointiprosessin ensimmäinen vaihe on Arviointitehtävän määrittely.

3 a i) Mitä osatekijöitä Arviointitehtävän määrittely sisältää? Vastaa lyhyesti luetteloimalla osatekijät.

3 a ii) Standardi 3 määrittelee myös arviointilausunnon sisällön vähimmäisvaatimukset. Mitä määräyksiä arviointilausunnon julkistamisesta arviointilausunnon tulee Standardi 3:n mukaan sisältää?

3 b) Määritä tuottoarvon perusteella toimistohuoneiston arvo:

- Pinta-ala 150 m²
- Bruttovuokra 20 €/m²/kk
- Omistajan maksamat hoitokulut
- Hoitovastike 3,25 €/m²/kk
- Rahoitusvastike 0,75 €/m²/kk
- Vuokrattu pitkäaikaisesti (ainakin 10 vuodeksi)
- Tuottovaatimus 8 %

Mallivastaus

3 a i) Arviointistandardi 3:n (kohta 3.4) mukaan arviointitehtävän määrittely sisältää seuraavat seitsemän osatekijää:

- kohteen ja omaisuuslajien yksilöinti
- arvioitavaan omaisuuteen liittyvien oikeuksien yksilöinti
- arvioinnin aiottu käyttötarkoitus ja siihen liittyvät rajoitukset sekä kaikkien alihankkijoiden tai asiamiesten yksilöinti tehtävineen
- arvioitavan arvon tai sen perusteiden määrittely
- päivämäärä, jota arvo koskee ja ennakoitu arviointilausunnon päivämäärä
- arvioinnin ja arviointilausunnon laajuuden yksilöinti
- arvioinnin perusteena olevien satunnaisten ja rajoittavien ehtojen yksilöinti

max 2 pistettä

3 a ii) Arviointistandardi 3:n (kohta 5.1.10) mukaan arviointilausunnon tulee:

sisältää ehto, joka kieltää julkaisemasta lausuntoa kokonaan tai osittain tai tekemästä viittauksia siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin ilman arvioijan kirjallista suostumusta.

max 1 piste

3 b) $\text{Bruttotuotto}/v = 150 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2/\text{kk} \times 12 \text{ kk} = 36.000 \text{ €/v}$

- $\text{Hoitovastike}/v = 150 \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ €/m}^2/\text{kk} \times 12 \text{ kk} = 5.850 \text{ €/v}$
- $\text{Nettotuotto} 30.150 \text{ €/v}$

$\text{Arvo} = 30.150 / 0,08 = 376.875 \text{ €} (= 2.512,50 \text{ €/m}^2)$

max 3 pistettä.

Jos lasku muutoin oikein, mutta myös rahoitusvastike on vähennetty tuotosta 1,5 pistettä

Asuntoauktorisointi

Kysymys nro 4

max 8 p

Naapurissasi asuva rouva pyytää sinulta arviota omistamastaan asunnosta. Kerrostalohuoneisto 2h, k, parveke, 45 m² sijaitsee pikkukaupungin keskustassa nelikerroksisen, 1960-luvulla rakennetun talon ylimmässä kerroksessa.

Rouva kertoo, että asunto on ollut vuokrattuna samoille vuokralaisille vuodesta 2001, jolloin hän leskeksi jäätyään muutti nykyiselle asuinpaikkakunnalleen lähemmäksi lastensa perheitä. Vuokraa asunnosta rouva saa 350 euroa/kk ja hoitovastiketta hän maksaa 110 euroa/kk. Rouvan mukaan huoneisto oli siistissä kunnossa, kun hän muutti sieltä pois.

Rouva harkitsee asunnon myyntiä, koska on saanut yhtiöltä tiedon kesällä 2006 alkavasta putkisaneerauksesta, jonka kustannusarvio on 500 euroa/m². Rouva on vasta vuosi sitten saanut maksetuksi huoneiston lainaosuuden vuosisadan vaihteessa tehdystä julkisivu- ja kattoremontista.

Päätät ottaa tehtävän vastaan.

- a) Mitä tietoja sinun tulee arviota varten saada, mihin niitä tarvitset ja miten ne hankit?
- b) Huoneiston sijaintitalossa asuva rouvan tuttava on tarjoutunut ostamaan asunnon hintaan 50.000 euroa. Hankkimasi hinta-aineiston perusteella vanhojen kaksioden toteutuneet kauppahinnat pikkukaupungin keskustassa ovat olleet 1.000 – 1400 euroa/m² ja uusien viime vuonna valmistuneen kerrostalon kaksioden hinnat 2.300 euroa/m². Kaksioden vuokrat uusissa vuokrasopimuksissa ovat olleet 6-10 €/m². Esitä perusteltu mielipiteesi siitä, kannattaisiko rouvan hyväksyä saamansa ostotarjous.

Mallivastaus

- a) Hankittavat tiedot:

Isännöitsijäntodistus, (yhtiöjärjestys) ja yhtiön tilinpäätöstiedot *yhtiön isännöitsijältä*

- huoneiston tietojen tarkistus (pinta-ala, vastike, lainaosuus yms.)
- tiedot yhtiöstä: yhtiön koko, huoneistojen lkm (asuin/liike), oma/vuokratontti, kaava, käyttämätön rakennusoikeus, rakennusvuosi, tehtyt ja tulossa olevat korjaukset, mahdollinen kuntotarkastus, tuleva putkisaneeraus, lunastusoikeus (yhtiö/osakkaat), hissi, yhtiön taloudellinen tilanne.

Tietoja päätetystä putkisaneerauksesta *isännöitsijältä, asiakirjoista yms*
(aikataulu, kustannukset, laajuus, lopputaso)

Pohjapiirros *isännöitsijältä tai kaupungin rakennusvalvonnasta*

Huoneiston vuokrasopimus *toimeksiantajalta*: vuokra-aika, vuokra, indeksiehto, yms

Katselmustiedot *itse paikalla käyden*

- sijainti kaupungin keskustassa, sijainti talossa, huoneiston pohjaratkaisu, kunto, varustus

Ympäristön asemakaava ja se sen mahdolliset muutossuunnitelmat (*kaupunki*)

Markkinatilanne kaupungissa *käytettävissä olevista lähteistä*

Hintatasot: kauppahinnat/vuokrat, vertailukaupat (*tilastokeskus, kunnat, WM-data jne.*)

Vastauksessa tuli myös perustella tietojen tarve ja vaikutus huoneiston arvoon.

max 5 pistettä

- b) Pohdintaa ostotarjouksesta:
markkina-arvo tällä hetkellä vuokrasopimus ja tuleva putkisaneeeraus huomioon ottaen
markkina-arvo putkisaneeerauksen jälkeen / kustannukset
tuottoarvo tällä hetkellä, saneerauksen vaikutus vuokraan, tuottoarvo saneerauksen jälkeen
johtopäätökset

max 3 pistettä

Asuntoauktorisointi

Kysymys nro 5

max 10 p

Eurolan pariskunta on pyytänyt sinulta lausuntoa omistamansa pääkaupunkiseudulla sijaitsevan omakotitalokiinteistön arvosta. Eurolan perhe on muuttamassa työhön ulkomaille ja harkitsee omakotitalonsa myymistä tai vuokraamista.

Tehtävänäsi on annettujen lähtötietojen perusteella

- o **esittää selvitys kiinteistön arvon määrittämisen perusteista**
- o **laatia arviolaskelmat ja**
- o **selvittää niihin liittyvät riskitekijät**

niin, että Eurolan pariskunta saa niistä riittävän pohjan omakotitalon myyntiä tai vuokrausta koskevalle päätökselle.

Kohteen perustiedot:

Kiinteistö sijaitsee pääkaupunkiseudulla noin 20 kilometrin päässä Helsingin keskustasta. Alueella on lähinnä kerros- ja rivitaloja, joiden keskellä on muutaman korttelin käsittävä vanha omakotitaloalue. Peruskoulun ala-aste, päiväkotit ja pieni ostoskeskus ovat noin puolen kilometrin päässä kohteelta. Bussipysäkillä on matkaa noin 50 metriä ja juna-asemalle noin 700 metriä.

Kohteella on vuonna 1964 valmistunut aumakattoinen, puurunkoinen, tiilivuorattu **omakotitalo**. Talossa on tiloja asuinkerroksessa ja kellarikerroksessa. Asuinkerroksessa on neljä huonetta, keittiö, sauna, pesuhuone, pukuhuone ja wc (noin 90 m²) ja kellarikerroksessa tekninen tila (lämmövesivaraaja), varasto ja autotalli (noin 30 m²). Talon perusrakenteet ovat kunnossa. Taloon on asennettu varaava yösähkölämmitys vuonna 1988. Julkisivut on maalattu ja peltikate uusittu vuonna 2001. Talon saunaosasto on uusittu vuonna 1995. Keittiöremontti on tehty 2004. Talo on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon Louhikkokujan jatkeena olevan kevyenliikenteen väylän alueella oleviin liitoskaivoihin. Rakennuksen jälleenhankinta-arvoksi arvioit 70.000 euroa.

Kohteen kiinteistöveron suuruus oli vuonna 2005 noin 650 euroa, josta rakennuksen osuus noin 150 euroa ja maapohjan osuus noin 500 euroa. Talon kaikki sähkökulut ovat olleet noin 2.000 euroa vuodessa.

Tontti (kartta kysymyksen liitteenä) on merkitty tonttihakemääräys ja sen pinta-ala on 1.720 m². Tontin maasto viettää loivasti etelään. Tontin rakentamaton osa on pensaita ja puita kasvavaa pihamaata. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on merkitty AO-tontiksi tonttihakemääräyksellä e=0.25. Tontille saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia, enintään kaksikerroksisia asuintaloja. Enintään 70 % kerrosalasta saa sijoittaa yhteen kerrokseen. Asuntojen kokonaislukumäärä tontilla ei kaavassa ole rajattu. Tontti on tonttijaonmuutoksella mahdollista jakaa pienemmiksi tonteiksi.

Korttelin omakotitalokiinteistöjen omistajat ovat yhdessä hakeneet asemakaavanmuutosta korttelin asemakaavamerkinnän muuttamiseksi AK-korttelialueeksi tonttihakemääräyksellä e=0.7. Kaupunki on ilmoittanut, että sen pyrkimyksenä on säilyttää nykyinen pientaloalue kerrostaloalueen keskellä.

Eurolan perheen tuttavaperhe on tarjoutunut **vuokraamaan omakotitalon** ainakin vuoden 2008 loppuun saakka määräaikaisella vuokrasopimuksella. Vuokraa he olisivat valmiita maksamaan 1.100 euroa/kk. Vuokralaiset vastaisivat talon lämmityksen, sähkön, veden ja jätehuollon kustannuksista. Vuokranantaja vastaisi rakennuksen suurempien huolto- ja korjaustoimenpiteiden kustannuksista. Tuttavaperheelle riittäisi nykyistä pienempikin pihamaa, mikäli vuokraa vastaavasti alennettaisiin 200 eurolla kuukaudessa.

Markkinatilanne:

Kohteen sijaintialue on aikaisemmin tunnettu vähän rauhattomana asuinalueena. Alueen omistusasuntojen suhteellinen osuus asuntokannasta on kuitenkin koko ajan kasvanut, alue on rauhoittunut ja sen arvostus on mm. hyvien liikenneyhteyksien vuoksi selkeästi kasvanut. Alueen hinta- ja vuokratasoissa on viimeisinä vuosina tapahtunut seudun hintatason nousua voimakkaampaa nousua.

Vuoden 2005 aikana on kohteen kaupunginosassa tehdyissä kiinteistö- ja huoneistokaupoissa toteutuneet hintatasot:

AO-tontit 400 - 500 euroa/rakennusoikeus-m²
AR-tontit 350 - 400 euroa/rakennusoikeus-m²
AK-tontit 300 - 400 euroa/rakennusoikeus-m²
Kerrostalohuoneistot 1.200 – 1.900 euroa/m²
Rivitalohuoneistot 2.000 - 2300 euroa/m²
Omakotitalokiinteistöt 125.000 – 380.000 euroa.

Kohteen lähikortteleista on tiedossasi kahden viimeisen vuoden ajalta neljä omakotitalokauppaa:

Samasta korttelista on helmikuussa -05 myyty vuonna 1959 rakennettu tyydyttäväkuntoinen puutalo, jossa on ensimmäisessä kerroksessa asuintila 75 m² ja kellarikerroksessa saunaosasto ja autotalli 70 m². Tontin pinta-ala on 1.517 m². Kauppahinta oli 220.000 euroa.

Viereisestä AO-korttelista on kesäkuussa -05 myyty vuonna 1953 rakennettu, juuri peruskorjattu, 1½-kerroksinen puutalo, jossa on asuinpinta-alaa kahdessa kerroksessa yhteensä 100 m² ja kellarikerroksessa saunaosasto 50 m². Tontin pinta-ala on 500 m². Kauppahinta oli 210.000 euroa.

Viereisestä AO-korttelista on marraskuussa -04 myyty vuonna 1968 rakennettu yksikerroksinen tasakattoinen täystiilitalo, johon ei ollut tehty merkittäviä peruskorjauksia. Talossa on asuintiloja 115 m² ja sauna- ja varastotiloja 30 m². Tontin pinta-ala on 880 m². Kauppahinta oli 180.000 euroa.

Viereisessä AO-korttelissa on syyskuussa -04 myyty vuonna 1995 rakennettu puutalo, jossa on asuintiloja kahdessa kerroksessa yhteensä 140 m². Tontin koko on 600 m². Kauppahinta oli 280.000 euroa.

Kerrostaloasuntojen keskimääräinen neliövokra alueella on yksiöiden osalta 12 euroa/m²/kk ja isompien asuntojen osalta 8-10 euroa/m²/kk. Omakotitalosta tarjottua vuokraa voidaan pitää käypänä vuokrana kyseisen kaltaiselle omakotitalolle.

Mallivastaus

Vastauksessa tulisi käsitellä:

- arvon määrittämisen vaihtoehdot (kauppa-arvo, summa-arvo, tuottoarvo)
 - kohteen +/- -tekijät ja niiden vaikutus
 - myyntivaihtoehto:
 - myynti kokonaisuutena ok-talona / tonttina, vertailukaupat, hintatasot
 - myynti osissa, vertailukaupat, hintatasot
 - käyttämättömän rakennusoikeuden järjestyksellisesti huomioiminen
 - osissa myynnin ja siitä aiheutuvien kustannusten (tonttijako, lohkominen, tieyhteys, johdot) vaikutus arvoon
 - vuokraus (osa tai kokonaan)
 - vuokrataso ja tuottovaatimus perusteluineen
 - tuottoarvon määrittäminen
 - tulevien remonttien vaikutus vuokratuottoon
 - järjestyksellisesti kannanotto kaavanmuutokseen AK-tontiksi
 - järjestyksellisesti ajoitus / markkinat / riskit
- johtopäätökset

max 10 pistettä

Maa- ja metsätalousauktorisointi sekä yleisauktorisointi

Tehtävä 4.

max 8p

Ostoaikeissa oleva asiakas tilaa sinulta arvion harjualueella olevasta mahdollisesta sora-alueesta, jossa kasvaa tällä hetkellä 10-vuotias istutettu mäntytaimikko.

Alueelle ei ole haettu maa-aineslupaa, mutta samalla harjulla on puolen kilometrin päässä toiminnassa oleva soranottoalue.

Alue sijaitsee sadan kilometrin etäisyydellä Helsingistä rajoittuen paikallistiehen. Lähimpään asutukseen on matkaa kilometri ja kaupunkiin 15 kilometriä.

Ennakoarvion mukaan alueelta olisi otettavissa noin 200.000 kuutiota soraa. Läheisellä soranottoalueella on maa-aines on murskauskelpoista soraa.

Erittele arvioinnissa huomioonotettavat seikat. Mistä ja minkälaisia arviointiin vaikuttavia lisätietoja hankit? Analysoi arvioinnin tarkkuutta.

Mallivastaus

- Maa-aineslupamahdollisuuden simulointi **3 p**
- Kaunis maisemakuva
 - Pohjavesiasiat
 - Kaavoitustilanne
 - Suojeluohjelmat
 - Rasitteet

Tietolähteet: katselmus, kunta, ympäristökeskus, maanmittaustoimisto

Maa-aineksen määrä- ja laatu **1 p**

Arviointi **3 p**

- Sijainti, kuljetusmatkat, tiestö
- Puuston arvottomuus soranottotilanteessa
- Markkina-analyysi, kysyntä, tarjonta, yksikköhinnat
- Arviointimenetelmä,
 - o tuottoarvo: yksikköhinta, arvioitu ottoaika, korkokanta, diskonttaus, avauskustannukset, maisemointi, jäännösarvo
 - o Vertailumenetelmänä kauppa-arvo: vertailukaupat

Tietolähteet: metsänhoitoyhdistys, kunta, sorayrittäjät, tiehallinto, maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteri

Arvioinnin tarkkuus **1 p**

- Maa-ainesluvan saantimahdollisuus
- Maa-aineksen määrä ja laatu
- Menekki
- Yksikköhinta

Yhteensä max 8 pistettä

Maa- ja metsätalousauktorisointi
Kysymys 5
max 10 p

Laadi arviolausunto maa- ja metsätalouskiinteistöstä myyntitarkoitusta varten.

Arvion tilaaja on Peltolan tilan 1:55 kaupungissa asuva iäkäs omistaja KK. Peltolan tila sijaitsee Mäntyjoen kunnan Niittysen kylässä Etelä-Suomen läänissä.

Mäntyjoen kunta on pieni viljelysvaltainen alle 3000 asukkaan kunta 150 kilometrin päässä Helsingistä. Kunnan asukasluvu on vähentynyt viime vuosina. Kunnassa ei vesistöjen vähäisyydestä johtuen ole juurikaan loma-asutusta.

Noin 19 hehtaarin tila sijaitsee yhdessä palstassa kapeaan, sameavetiseen Kuusjokeen rajoittuen. Tilalla on noin hehtaarin villiintynyt talouskeskus useine vanhoine, huonokuntoisine, pitkään asumattomana olleine rakennuksineen. Vain viljankuivuri on ollut käytössä viime vuosina. Tilan salaojitetut 12,3 hehtaarin pellot sijaitsevat kahdessa yhtä suuressa lohossa Peltolan yksityistien molemmin puolin. Loppuosa tilasta on metsää. Talouskeskuksesta on matkaa kunnan keskustaan noin 7 km. Pellot ovat olleet vuokrattuna naapurille vuoden 2005 loppuun asti. Tilalla on 15 osuutta Metsälän yhteismetsään.

Lähtötiedot:

Kauppahintatiedot:

Peltokauppoja Mäntyjoella vuosilta 2002-2005 13 kpl seuraavasti: Minimi 4672 €/ha, maksimi 8845 €/ha, mediaani 6156 €/ha ja keskiarvo 6367 €/ha. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli n. 8,6 ha. Teoksen Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2004 mukaan maakunnassa tehtiin vuonna 2004 20 peltokauppaa siten, että kauppojen keskiarvo oli 6311 €/ha ja mediaani 5639 €/ha.

Haja-asutusalueen rakentamattomat rakennuspaikat

Vertailukauppoja Mäntyjoella vuosilta 2002-2005 7 kpl. Vertailukaupoissa neliöhintojen keskiarvo oli 2,12 €/m², mediaani 2,12 €/m², minimi 0,71 €/m² ja maksimi 3,70 €/m². Vertailukaupoissa kokonaismaapinta-alojen keskiarvo oli 7212 m². Vertailukaupat enimmäkseen lähellä kunnan keskustaa.

Yhteismetsän osakaskunta on ostanut viime vuosina yhteismetsäosuuksia 4 kaupalla 950 – 1.100 euron kappalehintaan. Yhteismetsän säännöissä on ehto, että 20 yhteismetsäosuutta pienempää osuusmäärää ei saa erikseen luovuttaa.

Puusto:

Metsänhoitoyhdistyksen arvio puumääristä ja puuston yksikköhintatiedot METLAN tilastoista kunnassa toteutuneista puukaupoista

| | k-m3 | v.2003 | yksikköhinta €/m ³ | |
|------------|------|--------|-------------------------------|---------|
| | | | v. 2004 | v. 2005 |
| Kuusitukki | 724 | 44,00 | 45,00 | 46,00 |
| Kuusikuitu | 469 | 20,00 | 21,00 | 20,00 |
| Mäntytukki | 120 | 44,00 | 46,00 | 45,00 |
| Mäntykuitu | 41 | 12,50 | 13,00 | 12,50 |
| Koivutukki | 100 | 43,00 | 42,00 | 41,00 |
| Koivukuitu | 120 | 13,00 | 12,50 | 12,00 |

Metsämaapohja lehtomaista kangasta 5 hehtaaria, tuottoarvo 640 €/ha

Rakennukset:

Rakennusten lähtötietoihin on merkitty uuden vastaavanlaisen rakennuksen jälleenrakentamiskustannukset VTT:n tiedotteesta 1669 Rakennusten kustannusarviointiohje, 1995 ja sen täydennyksestä, 1997.

Asuinrakennus

Rakennusvuosi 1946

Rakennuksen ulkomitat 11,2 x 8,6 m + kuisti 3,4 m x 5 m.

Vanhat kaksinkertaiset ikkunat

Yläkerta kylmää tilaa

Lautarunko, lautavuoraus, vuotava peltikatto, betoniperustus

Sähkö ollut, ei vesijohtoa/viemäriä

Keittiössä yksinkertainen varustus, puuhella,

Rakennuksen perustus osin rikki, lautavuoraus osin laho

Kunto välttävä

tasoluokka 4

jälleenrakentamiskustannus $113 \text{ brm}^2 \times 2562 \text{ mk/brm}^2 = 289.506 \text{ mk} = 48.656 \text{ €}$

Sauna

Rakennettu noin vuosina 1945-48

Rakennuksen ulkomitat 4,8 x 5,1 m

Tiilikatto, Lautavuoraus, hirsirunko

Kunto heikko

jälleenrakentamiskustannus $24 \text{ brm}^2 \times 2.784 \text{ mk/brm}^2 = 66.816 \text{ mk} = 11.230 \text{ €}$

Navetta

Rakennettu vuonna 1952

Rakennuksen ulkomitat 22,2 x 8,9 m + tiilinen AIV-torni

Tiilikatto, notkollaan

Tiili/puurakenteinen, betonilattia haljennut ja hajonnut,

Kunto heikko

jälleenrakentamiskustannus $198 \text{ brm}^2 \times 2559 \text{ mk/brm}^2 = 506.682 \text{ mk} = 85.157 \text{ €}$

Kanala

Rakennuksen ulkomitat 10,3 x 6,2 m

Peltikatto, Lautarakenteinen, osittain lahonnut, ikkunat hajalla

Kunto heikko

jälleenrakentamiskustannus $64 \text{ brm}^2 \times 100 \text{ €/brm}^2 = 6.400 \text{ €}$

Makasiini

Rakennettu 60-luvulla

Rakennuksen ulkomitat 16 m x 8,6 m

Peltikatto, lautarakenteinen, lautalattia

Kunto heikko

jälleenrakentamiskustannus $138 \text{ brm}^2 \times 561 \text{ mk/brm}^2 = 77.418 \text{ mk} = 13.011 \text{ €}$

Paja

Rakennuksen ulkomitat 6,8 m x 4,8 m

Vuotava peltikatto, osin hirsi- osin lautarakenteinen,

Kunto heikko

jälleenrakentamiskustannus $33 \text{ brm}^2 \times 1.032 \text{ mk/brm}^2 = 34.056 \text{ mk} = 5.724 \text{ €}$

Viljankuivuri

Rakennettu 1960-luvun lopulla

Rakennuksen ulkomitat 7,6 m x 9,1 m

Peltikatto, lautarakenteinen, alaosa betonirakenteinen, betonilattiat

n. 70-hehtolitrin kuivausyksikkö, uuni vuodelta 1992, tyyppi Antti A 180

Varastosiiloja 8 kappaletta, kaikki alleajettavia, yhteistilavuus noin 110 kuutiometriä.

Käyttökuntoinen, ollut vuokramiehen käytössä vielä v.2005

jälleenrakentamiskustannus varusteineen $69 \text{ brm}^2 \times 6.005 \text{ mk/brm}^2 = 414.345 \text{ mk} = 69.638 \text{ €}$

Mallivastaus

Arviointilausunnon rakenne

2 p

- mallin mukaisuus
- Lähtötiedot, tietolähteet
- maastokatselmusmaininta

Arviointimenetelmät

1,5 p

- kauppa-arvo, pellot, rakennuspaikka, yhteismetsäosuudet
- kustannusarvo, rakennukset
- summa-arvomenetelmä, metsä

Markkina-analyysi

1 p

- kysyntänäkymät, pelto, metsä, rakennuspaikka
- sijainti

Metsän arviointi

1,5 p

- käytettävät yksikköhinnat (3 vuoden keskiarvo)
- kokonaisarvon korjaus

Rakennusten arviointi

1 p

- tekniset nykyarvot
- omaisuusosa-arvot
- purkuarvot

Yhteismetsäosuuksien arviointi

1 p

Summa-arvo

1 p

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

Arvioinnin tarkkuus

1 p

Yhteensä max 10 pistettä

Toimitila-auktorisointi
Kysymys nro 4
max 8 p

Luettele toimitilakohteiden tuottokykyyn vaikuttavat yleiset ominaisuudet.

Mallivastaus

Toimitilasijoittaminen (s. 73-80)

| | |
|---|------|
| sijainti: esim. etäisyys keskuksista | 1,00 |
| saavutettavuus: liikenneyhteydet, pysäköintipaikkojen määrä, joukkoliikenteen järjestelyt | 1,00 |
| kohteen toimivuus ja muunneltavuus | 1,00 |
| tekninen varustelutaso | 1,00 |
| kustannustehokkuus (käytön ja ylläpidon kustannukset) | 1,00 |
| rakennuksen ikä | 0,50 |
| rakennuksen kunto | 1,00 |
| rakennuksen ulkoinen imago | 0,50 |
| kohteen toiminnallinen imago (esim. yhden toimialan yrityksiä keskittynyt kohteeseen) | 0,50 |
| kohteen sijaintikerros | 0,50 |

Yhteensä max 8,00

Toimitila-auktorisointi ja yleisauktorisointi
Kysymys nro 5
max 10 p

Tehtävänäsi on arvioida pääkaupunkiseudulla Kehä I:n varrella noin 10 km:n päässä Helsingin keskustasta sijaitsevan rakennetun toimistokiinteistön käypä arvo vuodenvaihteessa 2005/2006. Esitä arvioinnin perusteet sekä keskeiset laskelmat kohteen käyvän arvon määrittämiseksi.

Kohteen perustiedot

Kohde sijaitsee omalla 4.400 m²:n tontilla, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavan mukainen rakennusoikeus on 5.000 kem². Kohteen ympäristössä on useita toimistorakennuksia sekä asuinrakennuksia. Tontilla on yksi rakennus.

Vuonna 1998 rakennettu toimistorakennus on teräsbetonirunkoinen. Rakennuksen kerrosala on noin 5.000 kem² ja vuokrattava ala noin 4.500 m². Autopaikkoja on 150 kpl, ja ne sijaitsevat omissa pysäköintihallissa rakennuksen kellarikerroksessa. Vuokrattavien tilojen tilajakauma on pääpiirteittäin seuraava:

| | |
|----------------------------|------------------------|
| toimistotilaa | 3.000 htm ² |
| ruokala | 200 htm ² |
| auditorio | 150 htm ² |
| neuvottelutilat | 150 htm ² |
| tutkimus-/laboratoriotilat | 700 htm ² |
| varastot | 300 htm ² |
| yhteensä | 4.500 htm ² |

Toimistotiloista noin 70 % on avokonttoria ja 30 % koppikonttoria. Rakennus on hyväkuntoinen ja laatusaloltaan hyvä. Se täyttää hyvin nykyaikaisten toimistojen toiminnalliset vaatimukset.

Rakennus ja autopaikat on vuokrattu kokonaisuudessaan Yritys A:lle määräaikaisella vuokrasopimuksella, jonka päättämispäivämäärä on 31.12.2008. Rakennus on rakennettu alun alkaen Yritys A:ta varten. Yritys A:n maksama vuokra on 108.000 eur/kk + alv. Vuokra on täysin elinkustannusindeksiin sidottu. Vuokralainen maksaa vuokran lisäksi kohteen ylläpitokustannukset.

Yritys A:lla on pääkaupunkiseudulla arviointihetkellä käytössään viisi toimistokokonaisuutta pääkaupunkiseudulla (kolme näistä on omissa taseessa ja kaksi on vuokrattuja).

Vuokranantaja vastaa kiinteistöverosta ja vakuutuksesta (yhteensä noin 15.000 eur/v) sekä mahdollisista peruskorjauskustannuksista. Kohteeseen on tiedossa vuosina 2006-2008 noin 150.000 eur:n perusparannuskorjaukset. Muita peruskorjaustarpeita kohteeseen ei lähivuosina ole tiedossa.

Alueen markkinatiedot

Alueen toimistotiloista noin 9 % on arviointihetkellä tyhjillään. Vajaakäyttö on viime aikoina hieman vähentynyt, ja kysyntää on hyväkuntoisista tiloista kohtuullisesti. Toimistotilojen markkinabruttovuokrat ovat nykyaikaisissa toimistotiloissa noin 15-17 eur/m²/kk. Oheistilojen (kokous-, ruokala- yms tilat) vuokrat ovat hieman alhaisemmat. Autohallipaikkojen vuokrat vaihtelevat tasolla noin 80-100 eur/kpl/kk.

Alueella toteutuneissa muutamissa toimistotilojen kaupoissa hintataso on kohteen tyyppisissä kokonaisuuksissa ollut viimeisen vuoden aikana tasolla 2.200-2.500 eur/m².

Vuoden sisällä alueella on tehty kaksi rakennetun toimistokiinteistön kauppaa. Hyväkuntoisesta 1995 rakennetusta noin 5.000 m²:n rakennuksesta omalla tontilla maksettiin 11,0 Meur. Kohteesta oli tiedossa vain bruttovuokrat noin 1,0 Meur/v sekä sopimuskannan keskimääräinen kesto 5 vuotta. Hyväkuntoisesta noin 8.000 m²:n rakennuksesta (rakennettu 2001) omalla tontilla maksettiin 19,8 Meur. Kohteen nettotuotto oli noin 1,44 Meur/v, ja sopimusten keskimääräinen kesto 8 vuotta.

Arviointihetkellä inflaatio-oletus on noin 1,5 % vuodessa, 3 kk:n euribor on 2,3 %, 12 kk euribor on 2,6 % ja valtion 10 vuoden obligaatio 3,4 %.

Mallivastaus

| | |
|--|-------|
| markkinatilanteen ja kohteen luonnehdinta | 1,00 |
| käytettyjen vuokratasojen perustelu | 1,00 |
| käytettyjen hoitokulujen perustelu | 1,00 |
| käytetyn tuottovaatimuksen perustelu | 1,00 |
| ylivuokrien huomioon ottaminen | 1,00 |
| vajaakäytön huomioon ottaminen jatkossa ja perustelu | 1,00 |
| yhden käyttäjän rakennuksen mahdollinen muuttuminen useamman käyttäjän taloksi ja siihen liittyvien seikkojen maininta | 1,00 |
| tulevien korjaustarpeiden huomioon ottaminen | 1,00 |
| vertailukauppojen ja vuokrausten analysointi, kohteen vertailu niihin, todettava tuottoarvomenetelmän ensisijaisuus | 1,00 |
| karkea riskien maininta | 0,50 |
| maininta arvion tarkkuudesta | 0,50 |
| | |
| Yhteensä max | 10,00 |