

KIINTEISTÖARVIOINNIN AUKTORISOINTIKOE 8.1.2007

Keskuskaupakamarin kiinteistöarviointilautakunta

Auktorisointijaosto

KYSYMYKSET JA OHJEELLISET MALLIVASTAUKSET

YLEISTÄ

Tehtävät 1, 2 ja 3 olivat yhteisiä kaikille kiinteistöarvioinnin auktorisointikokeiden ryhmille.

Asunto- sekä maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointikokeessa oli molemmissa ryhmissä omat kysymykset tehtävissä 4 ja 5. Yleisauktorisointikokeessa oli tänä vuonna tehtävänä 4 maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointikokeen kysymys 4 ja tehtävänä 5 toimitilaryhmää koskeva kysymys. Toimitila-auktorisointikokeeseen ei tänä vuonna hyväksytty yhtään hakijaa.

Koe oli kaksiosainen. Kokeen hyväksytyt suorittaminen edellytti vähintään puolta molempien osioiden enimmäispisteistä. Tehtävät 1 - 3 muodostivat kokonaisuuden, josta oli saatava vähintään puolet kyseisen osion kokonaispisteistä. Vastaavasti tehtävät 4 - 5 muodostivat toisen kokonaisuuden, josta oli myös saatava vähintään puolet kyseisen osion kokonaispisteistä.

Alla on esitetty kunkin tehtävän osalta kysymys ja ohjeellinen mallivastaus.

Osa I
Yhteinen tehtävä

TEHTÄVÄ 1

Kysymys

Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevien määräysten mukaan auktorisoitu kiinteistöarvioija saa päättää, ottaako hän arviointitehtävän suorittaakseen. Ennen kuin hän ottaa toimeksiannon vastaan, hänen on syytä mahdollisuuksien mukaan varmistua siitä, että hänellä on tarvittavat edellytykset arviointitehtävän suorittamiseen eikä arviointitehtävän suorittamiselle ole hänestä itsestään tai muusta syystä johtuvia esteitä. Tästä huolimatta este toimeksiannon loppuunsaattamiseen saattaa ilmetä myös arviointitehtävän suorittamisen aikana. Kerro, mitkä seikat voivat johtaa siihen, että auktorisoitu kiinteistöarvioija ei voi vastaanottaa hänelle tarjottua toimeksiantoa tai joutuu toimeksiannon vastaanottamisen jälkeen luopumaan siitä.

Anna tehtävään perusteltu vastaus. Vastauksesi tulee perustua Hyvää Kiinteistöarviointitapaa koskeviin määräyksiin.

Mallivastaus

Auktorisoitu kiinteistöarvioija voi olla esteellinen arvion tekemiseen. Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevien määräysten kohdan 2 mukaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan tulee suorittaa arviointi itsenäisesti ja riippumattomasti. Hän ei saa ottaa vastaan toimeksiantoa tietoisena siitä, että

- hänellä,
- hänen lähisukulaisellaan tai lähiomaisellaan [Sanoista "lähisukulainen" ja "lähiomainen" toisen mainitseminen riitti pisteisiin.] tai
- työnantajallaan tai sellaisella, jolla on määräävä asema hänen työnantajayhteisönsä hallinnossa [Ainoastaan työnantajan mainitseminen ei riittänyt pisteisiin].

on asiassa odotettavissa etua, joka saattaisi olla ristiriidassa [*Pisteiden saamiseksi oli tuotava esille ristiriitavaatimus, koska muutoin tilanteen tulkinta muuttuu.*] toimeksiantajan edun kanssa, ellei asiasta toimeksiantajan kanssa erikseen sovita.

Esteellisyys voi johtua myös aiemmasta arviointitehtävästä. Samasta kohteesta ei voi antaa arviota kahdelle eri taholle ilman ensimmäisen toimeksiantajan lupaa [*Pelkkä toteamus "arvioita ei voi antaa kahdelle eri taholle" ei tuottanut pisteitä.*], ellei arvioiden välillä ole niin riittävästä ajasta tai olosuhteet ole sillä tavoin muuttuneet [Joko "riittävän ajan" tai "olosuhteiden muuttumisen" mainitseminen riitti pisteiden saamiseksi.], ettei ensimmäisellä toimeksiantajalla voida olettaa olevan haittaa uudesta arviosta. Ei myöskään silloin, kun arvio on aiemmin suoritettu samassa työyhteisössä. Mikäli tällainen esteellisyys ilmaantuu toimeksiannon vastaanottamisen jälkeen, niin arvioija on velvollinen luopumaan arviointitehtävästä tai ilmoittamaan esteellisyydestä [Molemmat toimintavaihtoehdot oli mainittava pisteiden saamiseksi.], jolloin asia voidaan erikseen sopia.

Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevien määräysten kohdassa 3 määrätään arvion suorittamisesta. Ottaessaan arviointitehtävän vastaan on auktorisoidun kiinteistöarvioijan varmistuttava siitä, että hän on kykenevä suorittamaan tehtävän ammattitaidolla. Arviointitehtävä tulee suorittaa sovituksessa aikataulussa, huolellisesti ja objektiivisesti. Joissain tilanteissa toimeksiannosta kieltäytymiseen tai siitä luopumisen voi olla velvollisuus sen johdosta, että auktorisoidulla kiinteistöarvioijalla ei ole arviointitehtävän vaatimaa ammattitaitoa tai voimavaroja.

Auktorisoitu kiinteistöarvioija voi joutua luopumaan toimeksiannosta myös toimeksiantajan vilpillisyyden vuoksi. Auktorisoidun kiinteistöarvioijan tulee luopua tehtävästä, jos toimeksiantaja

tahtoo arvioijan menettelevän vastoin lakia tai hyvää arviointitapaa [Joko "lain" tai "hyvän arviointitavan" mainitseminen riitti pisteisiin.] eikä huomautuksesta huolimatta luovu vaatimuksestaan tai toimii vilpillisesti ja antaa tietoja, jotka arvioijan tietämän mukaan ovat vääriä ja kieltäytyy niitä oikaisemasta [Pisteiden saamiseksi oli mainittava sekä tietojen virheellisyys että niiden oikaisemista kieltäytyminen.].

Yhteensä 3 pistettä

Osa I
Yhteinen tehtävä

TEHTÄVÄ 2

Kysymys

Kiinteistönomistajan käyttövalta alueisiinsa ei ole rajoittamatonta. Kiinteistönomistajan käyttövalta voi olla rajoittunut aluetta koskevan sopimukseen perustuvan toisen käyttöoikeuden (esim. vuokrasopimuksen yms.) vuoksi.

Kiinteistönomistajan käyttövaltaa on rajoitettu myös yleisen tai julkisen intressin vuoksi sekä lainsäädännöllä että tavanomaisoikeudellisin normein.

Kiinteistöarvioinnissa kiinteistönomistajan käyttövallan rajoitukset joudutaan ottamaan huomioon.

Kysymys: Luettele, mitkä eri ympäristölainsäädännön alaan kuuluvat lait ja muut normit tulee ottaa huomioon kiinteistöarvioinnissa. Kerro myös, mitä kyseinen laki tai muu normi säätelee (esimerkki: Rakennussuojelulaki – kulttuurihistoriallisten rakennusten suojelu)

Mallivastaus

Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander: Kiinteistön käyttö ja luovutus, 5 § Käyttövallan rajoitukset s. 40 - 65

- 1) Jokamiehen oikeus ja yleiskäyttö
- 2) Ympäristölainsäädäntö
 - a. Kaavoitus- ja rakennuslainsäädäntö (mm. Rakennuslaki,)
 - b. Kulttuurihistoriallisten kohteiden suojelu (mm. Rakennussuojelulaki)
 - c. Luonnonsuojelu (esim. Luonnonsuojelulaki)
 - d. Maa-aineslainsäädäntö (esim. Maa-ainesL)
 - e. Metsälainsäädäntö (esim. Metsälaki)
 - f. Vesien ja ilman suojelu (esim. Vesilaki)
 - g. Jätehuolto, ympäristöterveysuojelu ja viihtyvyys (esim. Jätelaki)

Yhteensä 6 pistettä

Osa I
Yhteinen tehtävä

TEHTÄVÄ 3

Kysymys

A)

Kansainvälinen Arviointistandardi 3 (IVS 3) määrittelee millainen arviointilausunnon tulee olla ja mitä sen tulee sisältää (esimerkki: "kuvaus arviointityön tarkoitus / laajuus")

Luettele näiden vaatimusten (muut) pääkohdat (12 kpl)

B)

Asuntosijoittaja hankki velattoman asunnon hintaan 100.000 eur. Asunnosta vuoden aikana saatu nettotuotto oli 5.000 eur, ja sijoittaja myi asunnon vuoden kuluttua hankinnasta velattomaan hintaan 108.000 eur.

Laske sijoittajan nettotuottovaatimus ja sijoituksesta saatu kokonaistuotto prosenttilukuina. Laskutoimitukset on käytävä ilmi vastauksesta.

Mallivastaus

A)

Kansainväliset Arviointistandardit 2003
s. 126 alkaen

- 5.1.1 Johtopäätökset
- 5.1.2 Asiakas, käyttötarkoitus ja merkitykselliset päivämäärät
- 5.1.3 Arvioinnin perusteet, arvolaji (markkina-arvo) ja sen määritelmä
- 5.1.4 Kohteen ominaisuudet ja oikeudet
- 5.1.5 Arviointityön kuvaus ja laajuus
- 5.1.6 Oletukset ja rajoittavat ehdot
- 5.1.7 Eriyiset, epätavalliset tai harvinaiset olettamukset
- 5.1.8 Kuvaus käytetyistä tiedoista ja tehdyistä analyyseistä
- 5.1.9 Tieto arvioin luottamuksellisuudesta ja siitä, että se on tarkoitettu vain tilaajalle
- 5.1.10 Julkaisukielto
- 5.1.11 Vahvistus IVS:n mukaisuudesta
- 5.1.12 Arvioijan nimi, ammatillinen pätevyys ja allekirjoitus

Yhteensä 3 pistettä

B)

Ostohinta	100 000 eur
Nettotuotto	5 000 eur
Myyntihinta	108 000 eur

Nettotuotto % = Nettotuotto/Ostohinta
Nettotuotto % = 5000eur/100000eur 5,0 %

Arvonmuutos=Myyntihinta-Ostohinta
Arvonmuutos=108000-100000 8 000 eur

Arvonmuutos%=Arvonmuutos/Ostohinta
Arvonmuutos%=8000eur/100000eur 8,0 %

Kokonaistuotto%=Nettuotto%+Arvonmuutostuotto%
Kokonaistuotto%=5,0 %+8,0 % 13,0 %

Yhteensä 3 pistettä

Osa II
Asuntoauktorisointi

TEHTÄVÄ 4

Kysymys

- a) Selvitä lyhyesti kiinteistöjen kauppahintatietojen julkiset lähteet, niiden tietosisältö, tietojen saatavuus ja käyttökelpoisuus arvioinnissa.
- b) Arvioitavanasi on rakentamaton lomarakennuspaikka järven rannalla. Mitkä ovat tärkeimmät arvoon vaikuttavat tekijät?
-

Mallivastaus

- a) Kiinteistökauppojen julkiset tietolähteet

Kiinteistöjen kauppahintarekisteri KHR

- ylläpitää maanmittauslaitos
- tallennettu kaikki kiinteistökaupat 80-luvun alkupuolelta
- kaupanvahvistajan ilmoituksen perusteella
- erilaiset kohteet

- kiinteistötunnus, kaupan ajankohta, kiinteistö/määräala, pinta-ala, hinta, kaavoitustilanne/kaavamääräys, käyttötarkoitus, rakennettu/rakentamaton, rakennusten laatu, saari/manner, myyjän/ostajan laatu, paikannustiedot

- saatavissa internetin kautta ja paperiversioina maanmittauslaitoksen palvelupisteistä erilaisin hakukriteerein, maksullista tietoa

- suurimmat puutteet: aikaviive, rakennettujen kiinteistöjen rakennustietojen puuttuminen, (metsien osalta puustotietojen puuttuminen)

Kiinteistöjen kauppahintatilastot

- maanmittauslaitos julkaisee vuosittain/puolivuosittain kauppahintarekisterin tietojen pohjalta
- tilastotietoa hinnoista ja hintakehityksestä kunnittain/maakunnittain
- saatavana internetistä ja paperiversioina

Tilastokeskuksen tilastot

- neljännesvuosittain
- hintakehitys, hintataso, kauppojen lukumäärä karkeahkolla aluejaolla
- lähteet: kauppahintarekisteri, väestörekisteri
- saatavana internetistä ja paperiversioina

+ muita lähteitä: kuntien tilastot, WM-data, suuret välittäjät

Yhteensä 4 pistettä

- b) Rakentamattoman rantarakennuspaikan hintatekijät

Kiinteistöjen Arviointikäsikirja s. 261

Kiinteistöjen Arviointi s. 49

Yleiset tekijät ja tonttikohtaiset tekijät

Yhteensä 4 pistettä

Osa II
Asuntoauktorisointi

TEHTÄVÄ 5

Kysymys

Tehtävänäsi on arvioida Yritys Oy:n omistama rivitalokiinteistö tammikuussa 2007. Yritys harkitsee kohteen myymistä.

Esitä arvioinnin perusteet, keskeiset tuotto- ja kauppaa- arvoperusteiset arviointilaskelmat ja laskelmiin liittyvät riskitekijät niin, että arvionpyytjä saa niistä riittävän pohjan myyntiä koskeville päätöksille.

Kohteen perustiedot

Kohde sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä Kaupungin keskustasta pientalovaltaisella alueella.

Kohteelle on perustettu Kiinteistö Oy Talorivi –niminen kiinteistöyhtiö. Yhtiö omistaa Kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 22 tontin nro 2 ja sillä sijaitsevan rivitalon.

Tontin pinta-ala on 3.500 m². Asemakaavassa tontti on merkitty rivitalojen (AR) korttelialueeksi, tonttitehokkuus e=0.25, rakentaminen sallitaan enintään kahteen kerrokseen. Rivitalo sijaitsee tontin pohjoispäässä. Jokaisella asunnolla on pieni aidattu piha-alue. Tontin ajoväylät ja autopaikat ovat sorapintaiset. Muu osa tontista on melko luonnontilaista metsää.

Tontilla on vuonna 1976 rakennettu, yksikerroksinen, puurunkoinen, tiilivuorattu rivitalo, jossa on viisi huoneistoa. Rakennuksen kerrosala on 450 m² ja huoneistoala 400 m². Talossa on suorasähkölämmitys.

Vuonna 2006 suoritetun kuntotarkastuksen mukaan talo on pääosin normaalissa, ikäänsä vastaavassa kunnossa. Tasakatto on muutettu harjakatoksi vuonna 1988 ja ikkunat on uusittu vuonna 1992. Kahden asunnon kylpyhuoneet on kosteusvaurioiden vuoksi remontoitu 2000-luvun alussa. Kuntotarkastuksessa havaittiin, että rakennuksen salaojituksen toimivuudessa on puutteita, mistä johtuen rakennuksen alapohjarakenteissa on alkavia kosteusvaurioita. Kesällä 2007 onkin päätetty korjata rakennuksen salaojat, poistaa orgaaninen aines tuulettuvasta alapohjasta, parantaa alapohjan tuuletusta ja korjata jo syntyneet vauriot. Toimenpiteiden kustannusarvio on noin 140.000 euroa.

Talossa on viisi asuinhuoneistoa:

Huoneisto	koko m ²	kpl
2h + k + kph	50 m ²	2
4h + k + sauna + kph	100 m ²	3

Jokaisella huoneistolla on lisäksi kylmä ulkovarasto (5 m²).

Huoneistot ovat laatutasoltaan ja kunnoltaan tyydyttäviä. Pohjaratkaisut ovat toimivia. Keittiökalusteet on uusittu 1990-luvun alussa. Kaksioiden kylpyhuoneet on remontoitu vuonna 2000. Isompien huoneistojen saunat ja kylpyhuoneet ovat alkuperäiset.

Kiinteistön ylläpito- ja hoitokulut ovat yhtiön kirjanpidon mukaan olleet vuositasolla noin 17.000 euroa eli noin 3,5 euroa/m²/kk.

Kaikki huoneistot ovat arviointihetkellä vuokrattuina toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Vuokratuotto on viime vuosina ollut noin 32.000 euroa/v. Arvionpyytäjän mukaan huoneistot ovat viime vuosina olleet vuokraamattomina vain lyhyitä aikoja, jotka on tarvittu siistimisremontteja varten vuokralaisten vaihtuessa. Huoneistoista peritään tällä hetkellä vuokraa kaksioista 9 euroa/m²/kk ja suuremmista asunnoista 6,5 euroa/m²/kk.

Markkinat ja hintataso

Kaupungissa on asukkaita noin 45.000. Asukasluku on viime vuosina vähentynyt reilulla sadalla vuosittain. Kehityksen ennustetaan jatkuvan samansuuntaisena. Kaupungissa on tällä hetkellä yhteensä noin 20.000 asuntoa, joista noin 40 % on omakotitaloja. Uusia asuntoja valmistui vuonna 2004 250 kpl, vuonna 2005 180 kpl ja vuonna 2006 120 kpl. Vuokra-asuntojen osuus on noin 30 % koko asuntokannasta.

Tilastokeskuksen julkaisemien postinumeroalueittaisten keskiarvotilastojen mukaan kohteen postinumeroalueella (keskusta) on tehty rivitalohuoneistojen kauppoja seuraavasti:

	lkm	keskihinta	pinta-alan keskiarvo
2005 / koko vuosi	75	1350 euroa/m ²	73 m ²
2006 / 1.-3.neljännes	60	1500 euroa/m ²	69 m ²

Kiinteistövälittäjien ilmoittamiin kauppoihin perustuvasta hintaseurantatilastosta löytyi tietoa kohteen lähialueella vuonna 2006 tehdyistä vanhojen rivitalohuoneistojen kaupoista seuraavasti:

2 h+k, 49 m², kunto: hyvä, rv -67, hoitovastike 115 euroa/kk, velaton hinta 80.000 €
3 h+k+s, 81 m²,2-taso, kunto: hyvä, rv-94, hoitovastike 159 euroa/kk, vh. 127.000 €
3 h+k+s, 78 m²,1-taso, kunto: hyvä, rv-92, hoitovastike 90 euroa/kk, vh. 130.000 €
3 h+k, 80 m²,1-taso, kunto: tyydyttävä, rv-81, hoitovastike 200 euroa/kk, vh. 112.000 €
4 h+k, 93 m², 2-taso, kunto: tyyd./hyvä, rv-88, hoitovastike 138 euroa /kk, vh. 137.000 €

Kohteen naapurikortteliin on kuluvan kevään aikana valmistumassa uusi vapaarahoitteinen rivitalokohde, jonka 12 asunnosta puolet on myyty. Tehdyissä kaupoissa on toteutuneet hinnat:

Huoneisto- tyyppi	kauppoja kpl	keskimääräinen neliöhinta euroa/m ²
2 h+ k + s (60 m ²)	2 kpl	2.200
3 h+ k + s (75 m ²)	3 kpl	2.050
4 h+ k + s (85 m ²)	1 kpl	2.000

Vanhoja rivitaloasuntoja ei kohteen lähiympäristössä juuri nyt ole myytävänä.

Rivitaloasuntojen vuokrataso kohdetta vastaavilla alueilla Kaupungissa vaihtelee asunnon sijainnista ja kunnosta riippuen kaksioiden osalta 8-10 euroa/kk/m² ja suurempien asuntojen osalta 7-9 euroa/m²/kk. Kohteen naapurissa sijaitsevasta uudehkosta pienkerrostalosta on äskettäin vuokrattu uusilla vuokrasopimuksilla yksiöitä 12 euroa/m²/kk, ja kaksioita 10 euroa/m²/kk ja kolmioita 9 euroa/m²/kk.

Valtaosa Kaupungin uudistuotannosta rakennetaan kaupungin vuokratonteille. Kaupunki on viime vuonna myynyt kaupungin keskustan tuntumasta muutamia rivitalotontteja hintaan 100 euroa/kem² ja kerrostalotontteja 80 euroa/kem².

Mallivastaus

Kauppa-arvotarkastelu, myynti yksitellen

- edellyttää kiinteistö oy:n muuttamista as oy:ksi
- käypien myyntihintojen määrittely, vertailuaineiston käyttö
- myyntiaikataulu (kysyntä/tarjonta, tuleva salaojaremontti)
- olemassa olevien vuokrasopimusten vaikutus

Tuottoarvotarkastelu, myynti vuokrattuna sijoittajaostajalle / jätetään omaan omistukseen

- vuokratason määrittely
- nykyisten vuokralaisten vuokrien korotustarve ja -mahdollisuudet
- hoito- ja ylläpitokulut, korkeahkot
- tuottoarvolaskelma, tuottovaatimuksen perustelut
- tulevat päätetyt korjaukset, muut mahdollisesti tulossa olevat

Kassavirtatarkastelu nykyhetki, ei vaadita (+1 p)

Käyttämättömän rakennusoikeuden huomioiminen

Markkinatilanne ja riskit

- markkinatilanne melko tavanomainen
- isommissa asunnoissa omakotitaloasuminen vallitseva asumismuoto, isojen asuntojen osalta sekä myynnin että käypään vuokraan vuokrauksen riski olemassa
- tulevat remontit mm. putket

Yhteensä 10 pistettä

Osa II
Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointi

TEHTÄVÄ 4

Kysymys

Maanviljelyn lopettamista suunnitteleva isäntä pyytää sinulta arviota kahdenkymmenen hehtaarin suuruisesta yhtenäisestä peltoalueesta, jota hän on viljellyt vuosikymmeniä. Peltoalue rajoittuu 7.000 asukkaan eteläsuomalaisen kunnan asemakaavoitettuun omakotialueeseen ja sijaitsee 15 km päässä 40.000 asukkaan maakuntakeskuksesta.

Kunnassa on tarjolla lähes yksinomaan kunnan myymiä omakotitontteja. Kunta ei ole ostanut maata viiteen vuoteen.

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

Mallivastaus

Kaavoitustilanne

- Yleiskaava
- Mahdollinen laadittavana oleva asemakaava
- Suojeluohjelmat

Tietolähteet: kunta, ympäristökeskus

Kiinteistötiedot, kauppahintatiedot

- Kartat, pinta-alat, rasitteet, Kiinteistörekisteri-, rasiustodistus ja lainhuutotiedot
- Raakamaakaupat kunnasta ja lähikunnista
- Asemakaava-alueen omakotitonttikaupat
- Peltokaupat
- Muut rakentamattomien alueiden kaupat kaava-alueen läheltä

Tietolähde: KTJ, Kiinteistöjen kauppahintarekisteri KHR, Maanmittauslaitos, internet

Kysyntä/tarjontatilanne

- Kunnan maapolitiikka
- Kunnan väkiluvun kehitys, arvioitu tonttien kysyntä
- Kunnan tontti- ja raakamaavaranto

Tietolähde: Kunta

Arviointi

- Katselmus
- Alueen sopivuus asemakaavoitettavaksi
- Markkinatilanne
- Mahdollisuus saada myytyä alue raakamaaksi
- Kuinka nopeasti alueen saisi myytyä kunnalle
- Arviointimenetelmä,
 - o Kauppa-arvomenetelmä
 - o raakamaan ja asuntotonttimaan hintasuhdemenetelmä

- Vertailumenetelmänä alueen arviointi pellon arvon perusteella

Arvioinnin tarkkuus

Arvioinnin epätarkkuutta aiheuttavat tekijät:

- Vertailukauppojen vähyys ja ikä
- Kunnan monopoli, vain yksi potentiaalinen ostaja raakamaan arvolla
- Kunnan taloustilanne

Yhteensä 8 pistettä

Osa II
Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointi

TEHTÄVÄ 5

Kysymys

Laadi kiinteistön omistavan perikunnan tilauksesta arviolausunto kiinteistön myyntitarkoitusta varten.

Ranniston tila RN:o 2:85 sijaitsee Kuuselan kunnan Kuusiston kylässä Länsi-Suomen läänissä.

Kuuselan kunta on pienehkö vielä itsenäinen maa- ja metsätalousvaltainen noin 5.000 asukkaan kunta 25 km päässä maakuntakeskuksesta ja 200 kilometrin päässä Helsingistä. Kunnan väkiluku on ollut viime vuodet vakaa, mutta kuntaliitosneuvotteluja käydään parhaillaan lähikuntien ja maakuntakeskuksen kanssa. Kunnassa on runsaasti loma-asutusta ja kunnan väkiluku lähes kaksinkertaistuu kesäisin. Kymmenen kilometrin päässä kirkonkylältä sijaitsevassa Kuusiston kylässä toimii vielä kyläkoulu, jonka lakkauttamisesta keskustellaan aika-ajoin. Kyläyhdistys yrittää aktiivisesti saada kyläläisiä myymään rakennuspaikkoja, jotta kylä saataisiin pysymään elävänä. Tontteja on kylältä myytykin 1-2 kappaletta vuodessa.

Puoli vuotta sitten kuollut leski asui tilan päärakennuksessa kuolemaansa saakka. Rakennuksessa ei ole tehty merkittäviä remonteja kolmeenkymmeneen vuoteen. Perikunnan kaupungissa asuvat jäsenet ovat viljelleet tilan peltoja tähän asti.

Ranniston tilan pinta-ala on 25 hehtaaria ja se sijaitsee kahdessa palstassa. Paikallistiehen rajoittuva kotipalsta on kooltaan 17 ha. Siinä on talouskeskus, 10 hehtaaria salaojitettua peltoa kahdessa lohossa ja 6 hehtaaria hyväpuustoista kuusimetsää. Saaripalsta sijaitsee kolmen kilometrin päässä kotipalstasta keskisuuren puhdasvetisen järven saarella, jonne on yhteiseltä venevalkamalta kilometrin venematka. Saaren rannat on pääosin myyty jo vuosikymmeniä sitten lomatonteiksi. Ranniston tilalla on saarella rantaa 100 m, josta 75 m on rantaosayleiskaavan mukaista 5000 m:n kokoista rakentamatonta lomarakennuspaikkaa. Loppuosa saaripalstasta 7,5 ha on saaren sisäosassa olevaa järeäpuustoista mäntymetsää.

Lähtötiedot

Kauppahintatiedot:

Peltokauppoja tehtiin Kuuselan kunnassa vuosina 2004-2006 10 kpl seuraavasti: Minimi 4.850 €/ha, maksimi 7850 €/ha, mediaani 6250 €/ha ja keskiarvo 6480 €/ha. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli n. 6 ha.

Teoksen Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2006 mukaan maakunnassa tehtiin vuonna 2005 47 peltokauppaa siten, että kauppojen keskiarvo oli 5807 €/ha ja mediaani 6043 €/ha.

Rakennuspaikkojen vertailukaupat Kuuselan kunnassa vuosilta 2004-2006:

Haja-asutusalueen rantaan rajoittumattomat, rakentamattomat asuinrakennuspaikat: 13 kpl, min 0,65 €/m², maks 6,80 €/m², mediaani 2,40 €/m², keskiarvo 3,30 €/m², pinta-alojen keskiarvo 6.450 m².

Haja-asutusalueen rantaan rajoittumattomat, rakennetut asuinrakennuspaikat: 9 kpl, kauppahintojen min 42.550 €, maks 210.000 €, mediaani 90.000 € ja keskiarvo 140.000 €, pinta-alojen keskiarvo 5500 m².

Rakentamattomat rantatontit 17 kpl, min 16.000 €, maks 52.500 €/m², mediaani 29.900 €, keskiarvo 40.800 €, pinta-alojen keskiarvo 6.100 m². Vertailukaupat oli tehty mantereella.

Puusto:

Metsänhoitoyhdistyksen vuonna 2005 päivittämän metsäsuunnitelman mukaan Ranniston tilalla on puustoa seuraavasti:

	k-m ³
Kotipalsta:	
Kuusitukki	800
Kuusikuitu	252
Mäntytukki	25
Mäntykuitu	15
Koivutukki	90
Koivukuitu	88

Saaripalsta:

Mäntytukki	985
Mäntykuitu	385

METLAN Metinfon mukaan Kuuselan kunnan vuonna 2006 toteutuneet kantohinnat olivat seuraavat:

	€/m ³
Kuusitukki	47,70
Kuusikuitu	21,80
Mäntytukki	45,30
Mäntykuitu	11,30
Koivutukki	41,20
Koivukuitu	11,10

Metsämaapohja on kotipalstalla lehtomaista kangasta, tuottoarvo 500 €/ha ja saaripalstalla kuivahkoa kangasta, tuottoarvo 250 €/ha

Rakennukset:

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

Asuinrakennus

Rakennusvuosi 1950

bruttoala 110 brm²

4 huonetta, keittiö

wc ja sauna rakennettu 70-luvulla

Puurunko, lautavuoraus

Tiilikatto

tasoluokka 4

kunto tyydyttävä

jälleenrakentamiskustannus 550 €/brm²

Navetta

ollut parikymmentä vuotta konesuojana ja varastokäytössä

Rakennusvuosi 1955

bruttoala 400 m²

parvellinen kiviavetta
Peltikatto
kunto tyydyttävä
jälleenrakentamiskustannus 480 €/brm²

Mallivastaus

Arviointilausunnon rakenne

- mallin mukaisuus
- lähtötiedot, tietolähteet
- maastokatselmusmaininta

Arviointimenetelmät

- kauppa-arvo, pellot, rakennuspaikat,
- kustannusarvo, rakennukset
- summa-arvomenetelmä, metsä

Markkina-analyysi

- kysyntänäkymät, pelto, talouskeskus, lomarakennuspaikka mahdolliset uudet rakennuspaikat
- tilatuen vaikutuksen huomioiminen pellon arvossa
- sijainti

Metsän arviointi

- käytettävät yksikköhinnat, saaren puunkorjuukustannusten vaikutus yksikköhintaan
- kokonaisarvon korjaus

Rakennusten arviointi

- tekniset nykyarvot
- omaisuusosa-arvot

Rakennuspaikkojen arviointi

- saarisijainnin vaikutus rantatontin arvoon, rantatontin puuston huomioiminen
- mahdollisuus uusien rakennuspaikkojen myyntiin kotipalstalta
- mahdollisuus metsäalueiden myymiseksi saaresta kesämökkitonttien lisäalueiksi

Summa-arvo

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

Arvioinnin tarkkuus

Yhteensä 10 pistettä

Osa II
Yleisauktorisointi

TEHTÄVÄ 4

Ks. maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisoinnin tehtävä 4.

Osa II
Yleisauktorisointi

TEHTÄVÄ 5

Kysymys

Tehtävänäsi on arvioida pääkaupunkiseudulla noin 10 km päässä Helsingin keskustasta sijaitsevan rakennetun toimistokiinteistön käypä arvo vuodenvaihteessa 2006/2007. Määritä alla olevien lähtötietojen perustella kohteen käypä arvo. Vastauksessa tulee olla markkina-analyysi, arvioinnin perusteet sekä keskeiset laskelmat.

Kohteen perustiedot

Kohde sijaitsee omalla 5.000 m²:n tontilla, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavan mukainen rakennusoikeus on 6.500 kem². Kohde sijaitsee 1980-luvulla rakennetussa lähiössä hyvien liikenneyhteyksien päässä. Kohteen ympäristö on pääosin asuinkerrostaloja. Muita toimistorakennuksia ympäristössä ei ole. Noin puolen kilometrin päässä kohteesta on uusi suuri kauppakeskus.

Tontilla on vuonna 1980 rakennettu kolmikerroksinen teräsbetonirunkoinen toimistorakennus. Rakennuksen kerrosala on noin 4.000 kem² ja vuokrattava ala noin 3.800 m² (toimistoa 3.500 m² ja varastoa 300 m²). Rakennus on kohtuullisessa kunnossa ja laatutasoltaan tavanomainen. Toimistot ovat kaksikäytäväjaolla toteutettua koppikonttoria. Piha-alue on tasainen ja asfaltoitu. Pysäköintipaikkoja piha-alueella on yhteensä 60 kpl, joista 40 kpl on sähkötolpallisia paikkoja. Autohallipaikkoja kiinteistöllä ei ole. Rakennus sijaitsee tontin länsipäässä.

Noin 2.000 m² tiloista on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella Yritys A:lle. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 6 kk. Vuokra on 24.000 eur/kk + alv. Noin 1.000 m² tiloista on vuokrattu Yritys B:lle määräaikaisella vuokrasopimuksella, jonka päättymispäivämäärä on 31.12.2010. Yritys B:n maksama vuokra on 15.000 eur/kk + alv. Molemmat vuokrat ovat bruttovuokria ja täysin elinkustannusindeksiin sidottuja. Vuokralaiset maksavat vuokran lisäksi käyttämänsä sähkön ja veden. Loppuosa rakennuksen tiloista on tyhjillään.

Omistajalle jääneet hoitokulut ovat kohteessa olleet viime vuosina tasolla 150.000-170.000 eur/v, joista ylläpitokorjausten osuus on vaihdellut välillä 10.000-25.000 eur/v. Kohteeseen on tiedossa vuonna 2007 noin 70.000 eur:n perusparannuskorjaukset ja vuonna 2008 noin 160.000 eur:n perusparannuskorjaukset.

Markkinatiedot

Kohteen välittömässä läheisyydessä ei ole muita toimistotiloja, mutta lähiympäristön toimistotiloista noin 10 % on arviointihetkellä tyhjillään. Vajaakäyttö on viime vuosina pysynyt em. tasolla. Kysyntä on keskittynyt uusiin tehokkaisiin toimistotiloihin, joita on tarjolla 2-3 km päässä arvioitavasta kohteesta. Kohteen tyyppisten vanhempien toimistotilojen käyvät vuokratasot ovat paikkakunnalla noin 10-12 eur/m²/kk.

Vuoden sisällä lähiympäristössä on tehty kaksi rakennetun toimistokiinteistön kauppaa. Tavanomaisessa kunnossa olevasta 1980-luvulla rakennetusta noin 5.000 m²:n rakennuksesta omalla tontilla maksettiin 5,5 Meur. Kohteen nettotuotto oli noin 450.000 eur/v. Hyväkuntoisesta noin 6.000 m²:n rakennuksesta (rakennettu 2000-luvulla) omalla tontilla maksettiin 11,8 Meur. Kohteen nettotuotto oli noin 830.000 eur/v. Rakentamattomista toimistotonteista on kohteen lähiympäristössä tehty viime vuosien aikana vain pari kauppaa, joissa hintataso on vaihdellut välillä noin 200-250 eur/kem².

Arviointihetkellä inflaatio-oletus on noin 1,5 % vuodessa, 3 kk :n euribor on 3,6 %, 12 kk euribor on 3,9% ja valtion 10 vuoden obligaatio 3,7 %.

Mallivastaus

Vastauksessa esitettävä:

- lyhyt luonnehdinta markkinatilanteesta kaupungissa / alueella myynneissä ja vuokrauksissa markkinahavaintojen perusteella sekä kohteen luonnehdinta annettujen tietojen perusteella
- tuottoarvoperusteinen lähestyminen
 - 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
- tulevien korjaustarpeiden mahdollinen huomioon ottaminen suuruusluokkana ja perustelut sille
- vertailukauppojen ja vuokrausten analysointi ja kohteen vertailu niihin, todettava kuitenkin, että tuottoarvoperusteinen lähestyminen sopii kohteeseen paremmin
- karkea riskien maininta
- kehityspotentiaalın maininta (esim. asuntokäyttöön muuttaminen)
- maininta arvioinnin tarkkuudesta

Yhteensä 10 pistettä