

*Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 10.5.2008*

*Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset*

## **KIINTEISTÖARVIOINNIN AUKTORISOINTIKOE**

**10.5.2008**

Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunta

Auktorisointijaosto

### **KYSYMYKSET JA OHJEELLISET MALLIVASTAUKSET**

#### **Yleistä**

Tehtävät 1, 2 ja 3 olivat yhteisiä kaikille kiinteistöarvioinnin auktorisointikokeeseen osallistuneille.

Asunto- sekä maa- ja metsätalousauktorisointia hakeneille oli molemmille omat kysymyksensä 4 ja 5. Yleisauktorisointia hakeneille niin ikään kysymys 4 oli oma ja kysymys 5 sama kuin maa- ja metsätalousauktorisointia hakeneilla.

Koe oli kaksiosainen. Kokeen hyväksytyt suorittaminen edellytti vähintään puolta molempien osioiden enimmäispisteistä. Tehtävät 1-3 muodostivat yhden kokonaisuuden, joista tuli saada vähintään puolet kyseisen osion enimmäispisteistä eli 7,5 pistettä. Tehtävät 4-5 muodostivat toisen kokonaisuuden, joista niin ikään tuli saada vähintään puolet sen osion enimmäispisteistä eli 9 pistettä.

Alla on esitetty kunkin tehtävän osalta kysymys ja ohjeellinen mallivastaus.

**Osa I**  
**Yhteinen tehtävä**

**TEHTÄVÄ 1**

---

**Kysymys**

Mitä hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevissa määräyksissä kerrotaan arviointipalkkiosta?

---

**Ohjeellinen mallivastaus**

- ei saa sitoa suoraan kohteen arvoon (0,5 p)
- oltava kohtuullinen (0,5 p) ottaen huomioon tehtävän laatu (hyväksyttiin myös vaativuus / vastaa työtehtävää) (0,25 p) ja laajuus (hyväksyttiin myös työn määrä) (0,25 p) sekä sen edellyttämä ammattitaito (hyväksyttiin myös asiantuntemus ja osaaminen) (0,25 p)
- toimeksiannon saamisesta tai hankkimisesta arvioitsija ei saa antaa (hyväksyttiin myös maksaa) (0,25 p) eikä luvata (0,25 p) kenellekään ulkopuoliselle (hyväksyttiin myös kolmannelle taholle ja muulle ulkopuoliselle) (0,25 p) osaa palkkiosta (0,25 p) eikä muuta hyvitystä (0,25 p)
- veloituksesta tai laskutusperusteesta sovittava toimeksiantajan kanssa (0,25 p)

Yhteensä 3 pistettä

**Osa I**  
**Yhteinen tehtävä**

**TEHTÄVÄ 2**

---

**Kysymys**

2 a) Mikä on (kiinteistöön liittyvä) (i) erityinen oikeus; ja (ii) miten erityisen oikeuden kirjaaminen vaikuttaa erityisen oikeuden haltijan asemaan?

2 b) Arvioit vuokraoikeutta. Vuokralainen on rakentanut vuokraamalleen maa-alueelle laillisesti rakennuksen. Mikä on vuokralaisen asema vuokrasuhteen päättyessä?

---

**Ohjeellinen mallivastaus**

**2 a)** (max 3 pistettä)

(i) Erityinen oikeus on toisen omistamaan (yleensä sopimukseen perustuva) kiinteistöön kohdistuva: (0,5 p)

- käyttöoikeus (vuokraoikeus), eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus ja oikeus ottaa maa-aineksia;
- sopimus yhdessä omistetun kiinteistön hallinnan jakamisesta; ja
- rakennuksen, rakennelman, koneen tai laitteen omistuksenpidätysehto tai sen luovutus vuokramiehelle sekä kiinteistön tarpeiston ja ainesosien määritys (yhteensä 1 p)

2 a) (ii) Erityinen oikeus kirjataan lainhuuto – ja kiinnitysrekisteriin. Rekisteriin merkityn tiedon katsotaan olevan kaikkien tarkastettavissa. Erityisen oikeuden kirjaamisella oikeuden haltija varmistaa, että kiinteistön erityinen oikeus sitoo myös kiinteistön luovutuksensaajaa. (yhteensä 1,5 p)

**2 b)** (max 3 pistettä)

Kysymyksessä ei sanota, minkä Maanvuokralain (MVL) luvun mukaisesta vuokrasopimuksesta on kyse. Arvostelussa on katsottu riittäväksi, että vastauksessa on huomioitu Suomessa pääasiallisesti käytössä olevat vuokratyypit:

- 1) MVL:n 3 luvun mukainen ”Muun asuntoalueen vuokra” ja
- 2) MVL:n 5 luvun mukainen ”Muu maanvuokra”. (jos vuokratyyppejä ei ole eroteltu, on tehtävästä saanut 0 p)

*Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 10.5.2008*

*Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset*

MVL:n 3 luvun mukaisessa tapauksessa vuokranantaja on velvollinen, jollei toisin ole sovittu, lunastamaan alueella olevat vuokramiehen rakennukset (käyvän hinnan mukaan). (1,5 p)

MVL:n 5 luvun mukaisessa tapauksessa vuokramiehellä on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista vain, jos siitä on erikseen sovittu. Vuokranantajalla on oikeus (mutta ei velvollisuutta) lunastaa vuokramiehen rakennus käyvästä hinnasta. Jos vuokranantaja ei lunasta rakennusta, on vuokramiehen siirrettävä rakennus pois ja pantava paikka kuntoon. (1,5 p)

**Osa I**  
**Yhteinen tehtävä**

**TEHTÄVÄ 3**

---

**Kysymys**

- a. Markkina-arvon määritelmä IVS:n mukaan?
  - b. Parhaan ja tuottavimman käytön määritelmä IVS:n mukaan?
  - c. Alkutuottovaatimuksen määritelmä? Kirjoita matemaattinen kaava ja lyhyt pääsääntöisesti yhden sanan mittainen kuvaus kullekin kaavan tekijälle.
- 

**Ohjeellinen mallivastaus**

- a) Arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. (2 p)
- b) Kiinteistön kaikkein todennäköisin käyttö, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja joka johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon (2 p)
- c) Alkutuottovaatimuksella tarkoitetaan ensimmäisen vuoden nettokassavirtaa ilmaistuna prosentteina sijoitetusta pääomasta. Teoreettinen kaava on:

$$iy = p + i + r - g + d$$

iy = alkutuottovaatimus

p = reaalityttövaatimus

i = inflaatio-odotus

r = riskipremio

g = nettokassavirtojen kasvuodotus

d = ajanmukaistamiskustannukset (2 p)

**Osa II**

**Asuntoauktorisointi**

**TEHTÄVÄ 4**

---

**Kysymys**

Olet tehnyt arviointitoimeksiannon Saimaan rannalla sijaitsevan rakennetun lomakiinteistön arvioinnista. Arvion pyytäjältä saadun tiedon mukaan arvioitavan tilan pinta-ala on noin puoli hehtaaria ja tilalla on vuonna 1979 rakennetut noin 50 m<sup>2</sup>:n suuruinen, lautarakenteinen kesämökki ja noin 20 m<sup>2</sup>:n suuruinen rantasauna. Kohteelta on matkaa lähimpään kaupunkiin noin 20 kilomeriä ja kyläkauppaan noin 2 kilometriä.

- a) Selvitä lyhyesti arviota varten tarvittavien tietojen hankintaprosessi ja saatavissa olevien tietojen luotettavuus.
  - b) Mitä seikkoja ja kohteen ominaisuuksia pidät merkittävänä kohteen arvon määrittämisessä verratessasi sitä saatavissa oleviin vertailukauppoihin?
- 

**Ohjeellinen mallivastaus**

Vastauksessa tulisi käsitellä:

- a) Kohteen tiedot / lähde  
asiakirjat:
  - kiinteistörekisteriote (pinta-ala, rasitteet, oikeudet) / *KTJ ym.*
  - rasiustodistus (vuokraoikeudet, syytingit) / *KTJ ym.*
  - tilakartta, tonttikartta / *maanmittaustoimisto, kunta*
  - kaavatilanne, rakennusoikeus, poikkeamispäätöstarve, rakennusjärjestys / *kunta*
  - tiedot rakennuksista / *rakennuslupaviranomainen, omistaja*

katselmustiedot / omistajalta saadut tiedot / karttatarkastelu:

mm.

- rakennuksen kunto
- sähkö-, vesi- ja viemäri liittymät, kaivo
- ranta, näkymä, avautumissuunta, maasto, kasvillisuus, vesijätto
- sijaintialue, naapurusto
- etäisyys lähimpiin taajamiin, tiestö, yhteydet

hintatiedot:

- kauppahintarekisteri (rakennustiedot puuttuu)
- hintaseurantapalvelut (tietoja myös rakennuksista), välitysliikkeiden omat

*Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 10.5.2008*

*Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset*

tilastot, kuntien tilasto  
- alueen hintapyynnöt

Viranomaistiedot yleensä luotettavia, muut tiedot sisältävät epävarmuutta

- b) Arvon kannalta merkittävimmät kohteen ominaisuudet / vertailukaupat
- kaavoitustilanne, rakennusoikeus / lisä- ja uudisrakentamismahdollisuus
  - tilan koko
  - sijaintialue, naapurusto
  - vesistö, veden laatu
  - rakennusten koko, kunto, varustustaso
  - ranta (rantaviivan pituus, avautumissuunta, laatu), maasto, kasvillisuus
  - sähkö, oma kaivo / kunnallistekniikka
  - saavutettavuus, palvelut

Yhteensä 8 p.

***Osa II***  
***Asuntoauktorisointi***

**TEHTÄVÄ 5**

---

**Kysymys**

P.P. on pyytänyt sinulta arviota pääkaupunkiseudulla sijaitsevasta paritalokiinteistöstä kesäkuussa 2008 pidettävää P.P:n isän A.P:n perunkirjoitusta varten. Kuolinpesän osakkaiden tarkoituksena on luopua kiinteistöstä lähitulevaisuudessa, ja P.P. pyytää arvioon liitettäväksi selvitystä myös siitä, miten myynnissä kannattaisi menetellä, jotta päästäisiin parhaaseen mahdolliseen tulokseen.

Tehtävänäsi on esittää selvitys arvioitavan kohteen markkina-arvon määräytymisen perusteista ja keskeiset laskelmat A.P:n kuolinpesään kuuluvan omaisuuden arvon määrittämiseksi. Esitä myös käsityksesi arvion tarkkuudesta.

**Kohteen perustiedot:**

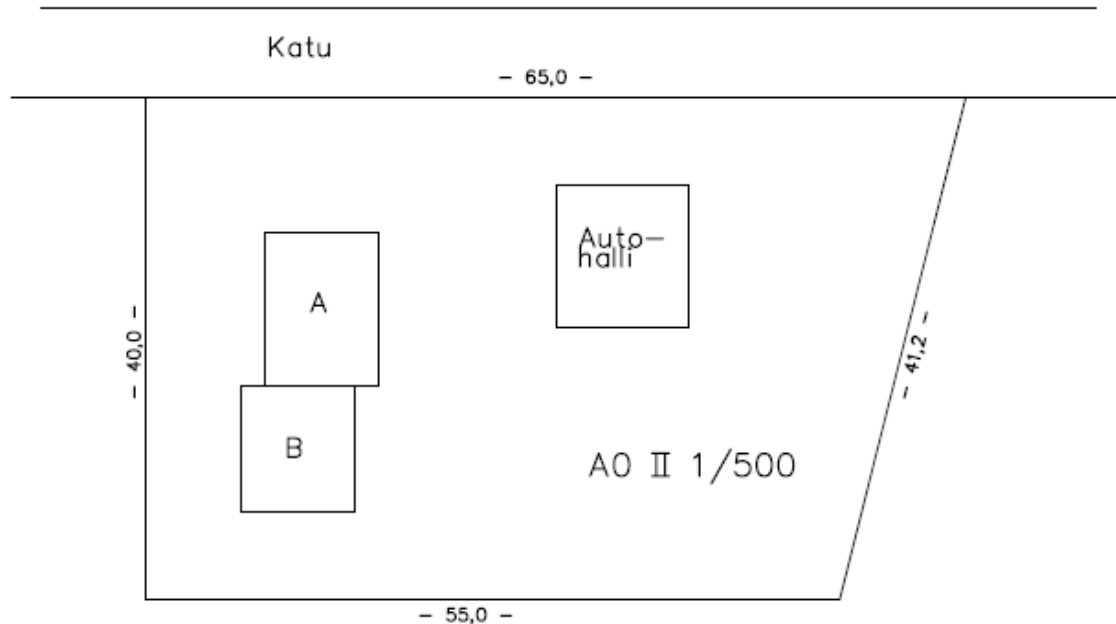
Sijainti

Arvioitava kohde sijaitsee pientaloalueella noin 20 kilometrin päässä Helsingin keskustasta. Lähimmälle rautatieasemalle ja ostoskeskukseen on matkaa noin kilometri. Peruskoulun ala-asteen koulu ja päiväkoti ovat vajaan 500 metrin ja yläasteen koulu noin kilometrin päässä kohteelta. Bussipysäkki on noin 300 metrin päässä.

Tontti

Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 2.400 m<sup>2</sup>. Maasto on pohjoiseen viettävää rinnettä. Tontin maaperä on moreenia. Kulkuväylät ovat sorapintaiset. Muu osa tontista on nurmikkoa ja pihamaata.





#### Asemakaava

Arvioitava tontti on asemakaavassa erillispientalojen (AO) korttelialuetta. Rakentamisen tehokkuusluku on 0.20. Kaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 500 m<sup>2</sup> kohti. Rakentaminen sallitaan kahteen kerrokseen. Tehokkuusluvun mukaisen rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa talous- ja autosuoja tiloja 25 m<sup>2</sup>/asunto. Asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys rajasta on 5 metriä ja talousrakennuksen 2 metriä. Tontin vähimmäiskoko on 600 m<sup>2</sup>.

#### Omistus

Lainhuuto tonttiin on arvionpyytäjän isällä A.P:llä vuodelta 1979. Tontilla olevan paritalon suuremman asunnon (huoneisto A, 110 kerros-m<sup>2</sup>) ja autohallirakennuksen on A.P. rakentanut perheelleen vuonna 1980.

Arvion pyytäjän veli H.P. on vuonna 1990 rakentanut kustannuksellaan itselleen isänsä taloon jatkoksi toisen asunnon (huoneisto B, 90 kerros-m<sup>2</sup>).

H.P. asuu omistamassaan huoneistossa B. Kuolinpesän osakkaat ovat sopineet, että H.P. ostaa kuolinpesältä asuntoon B käytettyä rakennusoikeutta vastaavan määräosan tontista.

#### Vuokrasopimus

Huoneisto A on viimeiset kaksi vuotta ollut vuokrattuna P.P:n serkun perheelle. Kirjallista vuokrasopimusta ei ole. Vuokraa huoneistosta maksetaan 800 euroa/kk.

#### Rasitteet ja rasitukset

Kiinteistörekisterin mukaan tonttiin ei kohdistu rasitteita. Rasiustodistuksen mukaan kiinteistöön kohdistuu 50.000 euron suuruiset panttikirjakiinnitykset.

## Rakennukset

**Paritalo** (rakennusvuodet 1980/1990) on puurunkoinen ja tiilivuorattu. Katto on peltikatteinen harjakatto. Ikkunat ovat kaksinkertaiset. Kellarin katto on betonia. Talossa on anturaperustus, alapohjarakenteena on maanvarainen betonilaatta. Talon kerrosala on 200 m<sup>2</sup>.

Talossa on kaksi asuntoa, joista arvioitava huoneisto A sijaitsee rakennuksen kadunpuoleisessa pohjoispäädyssä ja huoneisto B talon eteläpäädyssä. Huoneistoilla on omat sisäänkäynnit. Huoneistossa A on tiloja yhdessä asuinkerroksessa (noin 100 m<sup>2</sup>) ja kellarikerroksessa (noin 70 m<sup>2</sup>). Huoneistossa B on tiloja vain yhdessä asuinkerroksessa (noin 85 m<sup>2</sup>).

Talossa on öljykeskuslämmitys. Lämmityskustannukset ovat noin 3.000 euroa vuodessa. Yhteinen lämpökeskus on huoneiston A kellarikerroksessa. Muovinen öljysäiliö on maassa. Öljysäiliö, kattila ja poltin on uusittu vuonna 1990. Ilmanvaihto on painovoimainen. Huoneiston B rakentamisen yhteydessä vuonna 1990 on talon vanhemman osan katon kate uusittu ja julkisivut maalattu.

Kiinteistö on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkoston. Vesi-, viemäri ja sähköliittymät ovat huoneistojen yhteiset.

Kylmä **autohallirakennus** (noin 120 m<sup>2</sup>) on puurunkoinen ja lautavuorattu. Katto on peltikatteinen harjakatto. Lattia on betonia.

## Huoneisto A

Huoneiston A asuinkerroksessa on neljä huonetta, keittiö ja kylpyhuone (noin 100 m<sup>2</sup>). Kellarikerroksessa on sauna, pesuhuone, pukuhuone, askarteluhuone, autotalli ja kattilahuone (noin 70 m<sup>2</sup>). Kellarikerroksen sisäkorkeus on noin 2 metriä.

Huoneistossa A ei ole tehty merkittäviä korjauksia. Huoneiston varuste- ja laatutaso on tyydyttävä. Lattiamateriaalina on asuintiloissa lakattu lauta. Seinät on maalattu tai tapetoitu. Kylpyhuone on laatoitettu. Kellarikerroksen sauna ja pesuhuone on laatoitettu. Muiden kellaritilojen lattiat ovat betonia.

## Huoneisto B

Huoneistossa B on kolme huonetta, keittiö ja kylpyhuone (noin 85m<sup>2</sup>). Huoneisto on hyväkuntoinen.

## Markkinatilanne ja hinnat

*Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 10.5.2008*

*Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset*

Kohde sijaitsee suositulla pientaloalueella. Alueen hintatason kehitys on vastannut viimeisinä vuosina pääkaupunkiseudulla tapahtunutta hintakehitystä. Asuinkiinteistöjen ja – huoneistojen kysyntä vastaa tällä hetkellä tarjontaa.

Kohteen kaupunginosassa vuosina 2007-2008 tehdyissä kaupoissa ovat toteutuneet seuraavat hinnat:

Omakotitalokiinteistöt (rv. 1970 -1995, 100-200 m<sup>2</sup>)  
190.000 – 400.000 euroa

Tontit

AO-tontit 600-800 euroa/kerros-m<sup>2</sup>  
AR-tontit 500-700 euroa/kerros-m<sup>2</sup>  
AK-tontit 400-500 euroa/kerros-m<sup>2</sup>

Rivi- ja paritaloaluoneistot

2-3h + k 2.300 - 3.000 euroa/m<sup>2</sup>  
4-5h + k 2.100 - 2.500 euroa/m<sup>2</sup>

Kohteen lähikortteleista on tiedossasi kahden viimeisen vuoden ajalta seuraavat kaupat:

Samasta korttelista on tammikuussa 2007 myyty vuonna 1970 rakennettu hyväkuntoinen tiilitalo, jossa on yhdessä tasossa asuintilaa 180 m<sup>2</sup> (5h,k,s,tkh,khh) ja muuta tilaa 30 m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 1.150 m<sup>2</sup>. Kauppahinta oli 400.000 euroa.

Viereisestä korttelista on heinäkuussa 2007 myyty vuonna 1986 rakennettu yksikerroksinen, tyydyttäväkuntoinen puutalo 120 m<sup>2</sup> (4h,k,s). Tontin pinta-ala on 1.068 m<sup>2</sup>. Kauppahinta oli 277.000 euroa.

Parin korttelin päästä on marraskuussa 2007 myyty vuonna 1954 rakennettu juuri peruskorjattu rintamamiestalo 110 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> (3h, k + kellarikerros). Tontin pinta-ala on 600 m<sup>2</sup>. Kauppahinta oli 330.000 euroa.

Samoin parin korttelin päästä on helmikuussa 2008 myyty vuonna 1988 rakennettu kaksikerroksinen hyväkuntoinen tiilitalo 146 m<sup>2</sup> (4-5h, k). Vuokratontin koko on 590 m<sup>2</sup>. Kauppahinta oli 300.000 euroa.

Naapuritontilla sijaitsevasta kolmen perheen rivitalosta (rv 1990) on kesällä 2007 myyty 110 m<sup>2</sup>:n suuruinen, hyväkuntoinen asunto (4h,k,s, 1-tasossa) kauppahintaan 240.000 euroa.

Noin puolen kilometrin päässä kohteelta on tammikuussa 2008 myyty paritaloyhtiöstä (rv 1979) 90 m<sup>2</sup>:n suuruinen tyydyttäväkuntoinen asunto (4h,k, 1-taso) kauppahintaan 190.000 euroa.

Kohteen sijaintikorttelissa olevassa rivi/paritaloyhtiössä (rv-99) on myytävänä kaksi hyväkuntoista paritaloaluoneistoa. Kahdessa tasossa sijaitsevan 75 m<sup>2</sup>:n suuruisen kolmion hintapyyntö on 230.000 euroa ja 99 m<sup>2</sup>:n suuruisen neljän huoneen ja keittiön huoneiston 290.000 euroa.

---

## Ohjeellinen mallivastaus

**Vastauksesta** tulisi selvästi käydä ilmi, miten vastaaja on ajatellut kohteen (kuolinpesän omaisuuden) markkina-arvon (paras ja tuottavin käyttö) muodostuvan, ja mitä toimia tuon arvon toteutuminen edellyttää.

Kuolinpesän omaisuus:

Paritalon huoneisto A + tontti 2.400 m<sup>2</sup> + autohalli (purettava), ”rasittaa” H:P:n omistama rakennuksen osa

Kohteen arvon muodostuminen **esim.** seuraavasti summa-arvona:  
käyttämätön rakennusoikeus (määräala/määräalat) + huoneisto A ja sen tonttiosuus,  
huoneiston B tonttiosuus.

Vastauksessa tulisi löytyä käsiteltynä ja perusteltuna:

Tontin rakennusoikeuden järkevä hyödyntäminen

- käyttämättömän rakennusoikeuden arvo (määräala/määräalat)
  - tonttijaonmuutos ja lohkominen, tulevien tonttien koot / rakennusoikeudet
    - käytetty rakennusoikeus, kaavan rajoitteet (asuntojen lkm, rajaetäisyydet), tehokkuudennostomahdollisuus
  - rakennusoikeuden/**määräalan/määräalojen** hinnan määrittäminen (tulevien asuntojen lkm, autohallin purkukustannus)

Huoneiston A ja sille kuuluvan tonttiosuuden (**määräosa**) arvo

- hintatietojen käyttö, vertailukauppojen perusteltu valinta
- rakennuksen / huoneiston kunto / kellari / yhteiset liittymät / lämmitysjärjestelmä
- huoneiston vuokrauksen vaikutus arvoon / myyntiin

Huoneistoon B käytettyä rakennusoikeutta vastaavan tonttiosuuden (**määräosan**) arvo

- (myynti H:P:lle / huomioiminen perinnönjaossa)

Tontin omistukseen liittyvä selvittely (paritalo/määräosat, tonttiosuudet):

- **hallinnanjakosopimus**: menettely, sisältö  
(mm. kulku huoneistolle B, autopaikat, yhteinen lämpökeskus, yhteiset liittymät, muut kirjattavat asiat, rekisteröinti käräjäoikeuteen)  
(myös asunto osakeyhtiön perustaminen voi tulla kysymykseen)

*Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 10.5.2008*

*Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset*

*Kiinnitysten järjestely*

- myytävän määräalan / määräalojen osalta
- hallinnanjakosopimuksen / asunto osakeyhtiön perustamisen yhteydessä

*Arvion tarkkuus ja sen perustelu*

Yhteensä 10 p.

**Osa II**

**Maa- ja metsätalousauktorisointi**

**TEHTÄVÄ 4**

---

**Kysymys**

Sinulta tilataan arviointilausunto metsän keskellä olevasta kallioalueesta, jolla kasvaa nuorta männikköä. Alueella ei ole maa-ainelupaa, mutta kallion kiviaineksen laatu on tutkittu.

Kallio sijaitsee 150 km etäisyydellä pääkaupunkiseudusta 1,5 km päässä valtatiestä, jonka osalta suunnitelmat tien parantamiseksi moottoritieksi ovat meneillään. Noin 20 hehtaarin kokoisen tilan alueella on arviolta 1 milj. m<sup>3</sup> kallioainesta. Valtatieltä johtaa kallioalueelle naapuritilojen läpi huonokuntoinen metsätie. Noin kilometrin etäisyydellä alueesta on järvi, jonka rannalla on useita loma-asuntoja. Kunnan alueella on kaksi toiminnassa olevaa kallioaineksen ottoaluetta kolmen sora-alueen lisäksi.

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

---

**Ohjeellinen mallivastaus**

**Maa-ainelupamahdollisuuden simulointi (2 p)**

- Kaunis maisemakuva
- Huomattavat vahingolliset muutokset luonnonolosuhteissa
- Kaavoitustilanne
- Suojeluohjelmat
- Rasitteet

Tietolähteet: katselmus, kunta, ympäristökeskus, maanmittaustoimisto

**Kallioaineksen määrä- ja laatu (1 p)**

**Arviointi (3 p)**

- Sijainti, kuljetusmatkat,
- tien rakentamismahdollisuudet ja -kustannukset, tieoikeudet
- Puuston odotusarvon huomiotta jättäminen aineksen ottotilanteessa
- Markkina-analyysi, kysyntä, tarjonta, yksikköhinnat
- Arviointimenetelmä,
  - o tuottoarvo: yksikköhinta, arvioitu ottoaika, korkokanta, diskonttaus, avauskustannukset, tienrakentamiskustannukset, jäännösarvo
  - o Vertailumenetelmänä kauppa-arvo: vertailukaupat

*Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 10.5.2008*

*Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset*

- Summa-arvomenetelmä, mikäli maa-aineslupa ei ole mahdollinen ja arviointi perustuu metsätalousarvoon.

Tietolähteet: kunta, maa-ainesyrittäjät, tiehallinto, metsänhoitoyhdistys, maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteri

**Arvioinnin tarkkuus (2 p)**

Arvioinnin sisältämät erittäin suuret epävarmuustekijät

- Maa-ainesluvan saantimahdollisuus
- Menekki
- Yksikköhinta

Yhteensä 8 p

**Osa II**  
**Maa- ja metsätalousauktorisointi**

**TEHTÄVÄ 5**

---

**Kysymys**

Laadi arviolausunto maa- ja metsätalouskiinteistöstä myyntitarkoitusta varten. Olet suorittanut alueella katselmuksen 20.4.2008.

Arvion tilaaja on Metsärannan tilan 1:23 omistava perikunta, jonka kaikki osakkaat asuvat eri puolella Suomea kaukana tilalta. Metsärannan tila sijaitsee Tainilan kunnan Metsälän kylässä Etelä-Savon ja Päijät-Hämeen rajoilla.

Tainila on pieni viljelysvaltainen noin 4000 asukkaan kunta 175 kilometrin päässä Helsingistä. Kunnassa on runsaasti vesistöjä ja loma-asutusta. Noin 200 hehtaarin kokoinen metsävaltainen vuonna 1950 halkomalla muodostettu Metsärannan tila sijaitsee yhdessä palstassa aika ison, puhdasvetisen Ahvenjärven pohjoisrannalla. Tilalla on noin 500 metrin päässä rannasta kymmenen vuotta asumattomana ollut talouskeskus, jossa on noin 100 m<sup>2</sup> kokoinen, aika huonokuntoinen hirsinen päärakennus ja muutamia talousrakennuksia. Talouskeskuksessa ei ole sähköä. Pihapiirin ympärillä on 1,2 hehtaaria avo-ojitettuja viljelemättömiä huononmallisia peltoja.

Tila sijaitsee 15 kilometrin päässä kuntakeskuksesta metsäseudulla yksityistien päässä kolmen kilometrin päässä lähimmästä asutusta tilasta. Ahvenjärven rantaviivaa tilalla on noin 3 kilometriä. Vahvistetussa rantaosayleiskaavassa tilan rannoille on osoitettu 12 rantarakennuspaikkaa. Rakennuspaikoista 7 sijaitsee kauniin harjua olevan niemen kärjessä ja 5 soisella maaperällä, matalan aika kaislikkoisen lahden pohjukassa. Rakennuspaikkojen edessä on toiseen tilaan kuuluvaa yksityistä vesialuetta ja siihen muodostunutta yksityistä vesijättöä noin 10-20 metriä leveänä nauhana. Tilalla on hyvä puusto ja metsätieverkosto. Rantarakennuspaikkoja varten tarvitaan noin kilometrin verran uutta tietä

**Lähtötiedot:**

**Puusto:**

Metsänhoitoyhdistyksen arvio puumääristä ja puuston yksikköhintatiedot METLAN tilastoista kunnassa toteutuneista puukaupoista

yksikköhinta €/m<sup>3</sup>  
k-m<sup>3</sup> v. 2005v. 2006v. 2007



*Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 10.5.2008*

*Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset*

Kuusitukki	3800	52,23	57,35	68,22
Kuusikuitu	3850	23,49	24,07	25,61
Mäntytukki	1700	51,79	55,90	66,70
Mäntykuitu	7800	13,64	14,05	15,65
Koivutukki	100	41,78	41,44	45,94
Koivukuitu	1360	11,95	13,05	14,30

Välittömät hakkuumahdollisuudet: tukkia 4.100 m<sup>3</sup>, kuitua 3.900 m<sup>3</sup>

Taimikot 25.5 ha, 1500 €/ha.

Metsämaa 195 hehtaaria, tuottoarvo 300 €/ha, kitu- ja joutomaa 1,5 hehtaaria, tuottoarvo 100 €/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 m x 9 m

Vanhat kaksinkertaiset ikkunat

Yläkerta kylmää tilaa

Hirsirunko, tiilikatto, betoniperustus

Ei sähköä, ei vesijohtoa/viemäriä

Keittiössä yksinkertainen varustus, puuhella,

Rakennuksen perustus osin rikki, alimmat hirret osin lahonneet

Kunto välttävä

tasoluokka 4

jälleenrakentamiskustannus  $99 \text{ brm}^2 \times 2562 \text{ mk/brm}^2 = 253.638 \text{ mk} = 42.273 \text{ €}$

Sauna

Rakennettu noin vuosina 1945

Rakennuksen ulkomitat 5 x 5, m

Tiilikatto, Lautavuoraus, hirsirunko

Kunto heikko

jälleenrakentamiskustannus  $25 \text{ brm}^2 \times 2.784 \text{ mk/brm}^2 = 69.600 \text{ mk} = 11.600 \text{ €}$

Varasto

Rakennettu 1962

Rakennuksen ulkomitat 16 m x 10 m

Peltikatto, lautarakenteinen, lautalattia

Kunto heikko

jälleenrakentamiskustannus  $160 \text{ brm}^2 \times 561 \text{ mk/brm}^2 = 89.760 \text{ mk} = 14.960 \text{ €}$

**Kauppahintarekisteristä saadut tiedot Tainilan kunnassa:**

Haja-asutusalueen rakennetut rakennuspaikat

Vertailukauppoja tehtiin vuosina 2005-2007 12 kpl. Vertailukaupoissa kauppahintojen keskiarvo oli 123 754 € mediaani 115 000 € ja keskihajonta 70 218 €  
Vertailukaupoissa kokonaismaapinta-alojen keskiarvo oli 4549 m<sup>2</sup>. Vertailukaupat olivat enimmäkseen lähellä kunnan keskustaa.

Haja-asutusalueen rakentamattomat rakennuspaikat

Vertailukauppoja tehtiin vuosina 2005-2007 17 kpl seuraavasti: min 0,29 €/m<sup>2</sup>, maks 5,00 €/m<sup>2</sup>, mediaani 1,13 €/m<sup>2</sup> ja keskiarvo 1,62 €/m<sup>2</sup>. Pinta-alojen keskiarvo oli 5.850 m<sup>2</sup>.

Rakentamattomat rantarakennuspaikat

Vertailukauppoja tehtiin vuosina 2005-2007 detaljikaavojen ulkopuolella 22 kpl seuraavasti: min 0,88 €/m<sup>2</sup>, maks 40,00 €/m<sup>2</sup>, mediaani 7,17 €/m<sup>2</sup> ja keskiarvo 8,87 €/m<sup>2</sup>. Pinta-alojen keskiarvo oli 7.522 m<sup>2</sup>.

Rantakaava-alueilla tehtiin vuosina 2005-2007 8 kauppaa seuraavasti: min 3,18€/m<sup>2</sup>, maks 24,22 €/m<sup>2</sup>, keskiarvo 11,40 €/m<sup>2</sup> ja mediaani 10,22 €/m<sup>2</sup>. Pinta-alojen keskiarvo oli 5100 m<sup>2</sup>.

Peltokaupat

Peltokauppoja tehtiin vuosina 2005-2007 10 kpl seuraavasti: Minimi 5.000 €/ha, maksimi 11.000 €/ha, mediaani 7.000 €/ha ja keskiarvo 7.456 €/ha. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli n. 6,0 ha.

Metsäkaupat

Metsäalueiden kauppoja tehtiin vuosina 2005-2007 6 kpl seuraavasti: mediaani 2908 €/ha ja keskiarvo 3231 €/ha ja keskihajonta 1913 €/ha. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli n. 12,0 ha.

## **Ohjeellinen mallivastaus**

### **Arviointilausunnon rakenne (2 p)**

- mallin mukaisuus
- lähtötiedot, tietolähteet
- maastokatselmusmaininta

### **Arviointimenetelmät (1 p)**

- kauppa-arvo, rakennuspaikat
- summa-arvomenetelmä, metsä

### **Markkina-analyysi (1 p)**

kysyntänäkymät: metsä, rantarakennuspaikat, talouskeskus  
sijainnin ja kysynnän vaikutukset  
Rakennuspaikkojen myyntiaika

### **Metsän arviointi (1,5 p)**

käytettävät yksikköhinnat (pitemmän ajan keskiarvo), puun hinnan vaihtelu  
kokonaisarvon korjaus, suuren hakkuumahdollisuuden korjausta pienentävä vaikutus  
rakennuspaikoilla olevan puuston huomiointi

### **Rantarakennuspaikkojen arviointi (1,5 p)**

laatutekijöiden vaikutus arvoon: ilmansuunta, järven laatu, rannan laatu  
tiestö, sähkön puute  
yksityisen vesijätö mahdollista lunastaa, vaikutus arvoon.

### **Talouskeskuksen arviointi (1 p)**

rakennusten huonon laadun ja syrjäisen sijainnin vaikutus  
pellolla ei arvoa viljelyalueena, vaan metsitettynä tai talouskeskuksen osana laitumena  
taikka kasvimaana  
myytäessä venevalkamaoikeuden antamisen vaikutus arvoon

### **Summa-arvo (1 p)**

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

### **Arvioinnin tarkkuus (1 p)**

epävarmuustekijät, poikkeuksellisen suuri ja arvokas kohde, realisointiaika

Yhteensä 10 p

**Osa II**  
**Yleisauktorisointi**

**TEHTÄVÄ 4**

---

**Kysymys**

Toimeksiantona on arvioida AKA-tasoisesti alla kuvatun toimisto- ja varastokiinteistön markkina-arvo. Saat tilaajana toimivalta omistajalta toimeksiannon yhteydessä kohteen kiinteistötunnuksen, muttet muuta tietoa.

Kohde sijaitsee Etelä-Suomessa pienehkön kaupungin ns. kakkostaajaman tuntumassa asemakaava-alueella (sitova tonttijako, teollisuuskäyttötarkoitus). Kohteen rakennus on teknisesti hyvässä kunnossa, mutta tyhjillään. Toimisto-osan pinta-ala on noin 300  $\text{m}^2$  ja varaston pinta-ala on noin 600  $\text{m}^2$ . Käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 4.000  $\text{m}^2$ . Kohteen ympäristö on pientalovaltaista asuinalueita ja lähellä on suurehko järvi.

- a. mitä kohteen ominaisuuksiin liittyviä tietoja hankit ja mistä lähteistä?
  - b. mitä markkinoihin liittyviä tietoja hankit ja mistä lähteistä?
  - c. mitä arviointimenetelmiä sovellat ja millä perusteilla?
  - d. tee laskelma kohteen markkina-arvosta em. lähtöarvoilla ja muilla markkinoita mahdollisimman hyvin kuvaavilla omilla oletuksilla.
- 

**Ohjeellinen mallivastaus**

- a. 2 pistettä
  - kiinteistötietojärjestelmän otteet maanmittauslaitoksesta, käräjäoikeudesta, suoraikäyttö
  - mahdolliset rasitteet maanmittauslaitoksesta tai kaupungilta
  - mahdolliset kiinteistöosakeyhtiön tiedot: yhtiöjärjestys kaupparekisteristä ja tilinpäätös omistajalta
  - kaavakartta ja -määräykset kaupungilta
  - yleiskaavoitus- ja kaavoituskatsaustiedot kaupungilta runsaan käyttämättömän rakennusoikeuden takia
  - lohkomistoimituksen kartta maanmittauslaitoksesta tai kaupungilta
  - rakennuslupatiedot kaupungin rakennusvalvonnasta
  - rakennuksen ominaisuustietoja katselmuksella
  
- b. 2 pistettä
  - kiinteistöjen kauppahintarekisteri, maanmittauslaitos
  - rakennuksien tiedot em. tietoihin liittyen katselmoiden, rakennusvalvonnasta ja väestötietojärjestelmästä

*Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 10.5.2008*

*Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset*

- toteutunut vuokra- ja kustannustaso sekä vajaakäyttö ko. alueella, KTI Kiinteistötieto Oy

- hinta- ja vuokrapyynnöt Kauppalehti ja Vapaat toimitilat, nettijärjestelmä

c. 2 pistettä

- tuottoarvomenetelmä, suhtautuminen tyhjänä olevaan tilaan?

- kauppaa-arvomenetelmä, käyttämätön rakennusoikeus, onko käyttöä? mahdollisuus kaavan muuttamiseen

d. 2 pistettä

- suora pääomitus, (kassavirtalaskelman simulointi tai viittaus sellaisen käyttämiseen)

- osien summaaminen, mahdolliset korjaukset

**Osa II**  
**Yleisauktorisointi**

**TEHTÄVÄ 5**

---

**Kysymys**

Laadi arviolausunto maa- ja metsätalouskiinteistöstä myyntitarkoitusta varten. Olet suorittanut alueella katselmuksen 20.4.2008.

Arvion tilaaja on Metsärannan tilan 1:23 omistava perikunta, jonka kaikki osakkaat asuvat eri puolella Suomea kaukana tilalta. Metsärannan tila sijaitsee Tainilan kunnan Metsälän kylässä Etelä-Savon ja Päijät-Hämeen rajoilla.

Tainila on pieni viljelysvaltainen noin 4000 asukkaan kunta 175 kilometrin päässä Helsingistä. Kunnassa on runsaasti vesistöjä ja loma-asutusta. Noin 200 hehtaarin kokoinen metsävaltainen vuonna 1950 halkomalla muodostettu Metsärannan tila sijaitsee yhdessä palstassa aika ison, puhdasvetisen Ahvenjärven pohjoisrannalla. Tilalla on noin 500 metrin päässä rannasta kymmenen vuotta asumattomana ollut talouskeskus, jossa on noin 100 m<sup>2</sup> kokoinen, aika huonokuntoinen hirsinen päärakennus ja muutamia talousrakennuksia. Talouskeskuksessa ei ole sähköä. Pihapiirin ympärillä on 1,2 hehtaaria avo-ojitettuja viljelemättömiä huononmallisia peltoja. Tila sijaitsee 15 kilometrin päässä kuntakeskuksesta metsäseudulla yksityistien päässä kolmen kilometrin päässä lähimmästä asutusta tilasta. Ahvenjärven rantaviivaa tilalla on noin 3 kilometriä. Vahvistetussa rantaosayleiskaavassa tilan rannoille on osoitettu 12 rantarakennuspaikkaa. Rakennuspaikoista 7 sijaitsee kauniin harjua olevan niemen kärjessä ja 5 soisella maaperällä, matalan aika kaislikkoisen lahden pohjukassa. Rakennuspaikkojen edessä on toiseen tilaan kuuluvaa yksityistä vesialuetta ja siihen muodostunutta yksityistä vesijättöä noin 10-20 metriä leveänä nauhana. Tilalla on hyvä puusto ja metsätieverkosto. Rantarakennuspaikkoja varten tarvitaan noin kilometrin verran uutta tietä

**Lähtötiedot:**

**Puusto:**

Metsänhoitoyhdistyksen arvio puumääristä ja puuston yksikköhintatiedot METLAN tilastoista kunnassa toteutuneista puukaupoista

yksikköhinta €/m<sup>3</sup>  
k-m<sup>3</sup> v. 2005v. 2006v. 2007

*Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 10.5.2008*

*Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset*

Kuusitukki	3800	52,23	57,35	68,22
Kuusikuitu	3850	23,49	24,07	25,61
Mäntytukki	1700	51,79	55,90	66,70
Mäntykuitu	7800	13,64	14,05	15,65
Koivutukki	100	41,78	41,44	45,94
Koivukuitu	1360	11,95	13,05	14,30

Välittömät hakkuumahdollisuudet: tukkia 4.100 m<sup>3</sup>, kuitua 3.900 m<sup>3</sup>

Taimikot 25.5 ha, 1500 €/ha.

Metsämaa 195 hehtaaria, tuottoarvo 300 €/ha, kitu- ja joutomaa 1,5 hehtaaria, tuottoarvo 100 €/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 m x 9 m

Vanhat kaksinkertaiset ikkunat

Yläkerta kylmää tilaa

Hirsirunko, tiilikatto, betoniperustus

Ei sähköä, ei vesijohtoa/viemäriä

Keittiössä yksinkertainen varustus, puuhella,

Rakennuksen perustus osin rikki, alimmat hirret osin lahonneet

Kunto välttävä

tasoluokka 4

jälleenrakentamiskustannus 99 brm<sup>2</sup> x 2562 mk/brm<sup>2</sup> = 253.638 mk = 42.273 €

Sauna

Rakennettu noin vuosina 1945

Rakennuksen ulkomitat 5 x 5, m

Tiilikatto, Lautavuoraus, hirsirunko

Kunto heikko

jälleenrakentamiskustannus 25 brm<sup>2</sup> x 2.784 mk/brm<sup>2</sup> = 69.600 mk = 11.600 €

Varasto

Rakennettu 1962

Rakennuksen ulkomitat 16 m x 10 m

Peltikatto, lautarakenteinen, laotalattia

Kunto heikko

jälleenrakentamiskustannus 160 brm<sup>2</sup> x 561 mk/brm<sup>2</sup> = 89.760 mk = 14.960 €

**Kauppahintarekisteristä saadut tiedot Tainilan kunnassa:**

Haja-asutusalueen rakennetut rakennuspaikat

Vertailukauppoja tehtiin vuosina 2005-2007 12 kpl. Vertailukaupoissa kauppahintojen keskiarvo oli 123 754 € mediaani 115 000 € ja keskihajonta 70 218 €  
Vertailukaupoissa kokonaismaapinta-alojen keskiarvo oli 4549 m<sup>2</sup>. Vertailukaupat olivat enimmäkseen lähellä kunnan keskustaa.

Haja-asutusalueen rakentamattomat rakennuspaikat

Vertailukauppoja tehtiin vuosina 2005-2007 17 kpl seuraavasti: min 0,29 €/m<sup>2</sup>, maks 5,00 €/m<sup>2</sup>, mediaani 1,13 €/m<sup>2</sup> ja keskiarvo 1,62 €/m<sup>2</sup>. Pinta-alojen keskiarvo oli 5.850 m<sup>2</sup>.

Rakentamattomat rantarakennuspaikat

Vertailukauppoja tehtiin vuosina 2005-2007 detaljikaavojen ulkopuolella 22 kpl seuraavasti: min 0,88 €/m<sup>2</sup>, maks 40,00 €/m<sup>2</sup>, mediaani 7,17 €/m<sup>2</sup> ja keskiarvo 8,87 €/m<sup>2</sup>. Pinta-alojen keskiarvo oli 7.522 m<sup>2</sup>.

Rantakaava-alueilla tehtiin vuosina 2005-2007 8 kauppaa seuraavasti: min 3,18€/m<sup>2</sup>, maks 24,22 €/m<sup>2</sup>, keskiarvo 11,40 €/m<sup>2</sup> ja mediaani 10,22 €/m<sup>2</sup>. Pinta-alojen keskiarvo oli 5100 m<sup>2</sup>.

Peltokaupat

Peltokauppoja tehtiin vuosina 2005-2007 10 kpl seuraavasti: Minimi 5.000 €/ha, maksimi 11.000 €/ha, mediaani 7.000 €/ha ja keskiarvo 7.456 €/ha. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli n. 6,0 ha.

Metsäkaupat

Metsäalueiden kauppoja tehtiin vuosina 2005-2007 6 kpl seuraavasti: mediaani 2908 €/ha ja keskiarvo 3231 €/ha ja keskihajonta 1913 €/ha. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli n. 12,0 ha.



## **Ohjeellinen mallivastaus**

### **Arviointilausunnon rakenne (2 p)**

- mallin mukaisuus
- lähtötiedot, tietolähteet
- maastokatselmusmaininta

### **Arviointimenetelmät (1 p)**

- kauppa-arvo, rakennuspaikat
- summa-arvomenetelmä, metsä

### **Markkina-analyysi (1 p)**

kysyntänäkymät: metsä, rantarakennuspaikat, talouskeskus  
sijainnin ja kysynnän vaikutukset  
Rakennuspaikkojen myyntiaika

### **Metsän arviointi (1,5 p)**

käytettävät yksikköhinnat (pitemmän ajan keskiarvo), puun hinnan vaihtelu  
kokonaisarvon korjaus, suuren hakkuumahdollisuuden korjausta pienentävä vaikutus  
rakennuspaikoilla olevan puuston huomiointi

### **Rantarakennuspaikkojen arviointi (1,5 p)**

laatutekijöiden vaikutus arvoon: ilmansuunta, järven laatu, rannan laatu  
tiestö, sähkön puute  
yksityisen vesijätö mahdollista lunastaa, vaikutus arvoon.

### **Talouskeskuksen arviointi (1 p)**

rakennusten huonon laadun ja syrjäisen sijainnin vaikutus  
pellolla ei arvoa viljelyalueena, vaan metsitettynä tai talouskeskuksen osana laitumena  
taikka kasvimaana  
myytäessä venevalkamaoikeuden antamisen vaikutus arvoon

### **Summa-arvo (1 p)**

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

### **Arvioinnin tarkkuus (1 p)**

epävarmuustekijät, poikkeuksellisen suuri ja arvokas kohde, realisointiaika

Yhteensä 10 p