

Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 9.5.2009

Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset

KIINTEISTÖARVIOINNIN AUKTORISOINTIKOE

9.5.2009

Keskuskaupakamarin kiinteistöarviointilautakunta

Auktorisointijaosto

KYSYMYKSET JA OHJEELLISET MALLIVASTAUKSET

Yleistä

Tehtävät 1 ja 3 olivat yhteisiä kaikille kiinteistöarvioinnin auktorisointikokeeseen osallistuneille. Tehtävä 2 oli sama asunto- ja yleisauktorisointia hakeville, maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointia hakeville oli oma kysymys.

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 asuntoauktorisointia 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

Toimit auktorisoituna kiinteistöarvioijana ja saat yhteydenoton arviokirjan laatimiseksi.

- a) Millaisia seikkoja sinun tulee hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevien määräysten mukaisesti (KA ry) puntaroida harkitessasi tehtävän vastaanottamista?
 - b) Jos päätät ottaa arviointitehtävän vastaan, mistä toimeksiantajasta johtuvista syistä sinun tulee kuitenkin hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevien määräysten mukaisesti (KA ry) luopua arviointitehtävän suorittamisesta?
-

Ohjeellinen mallivastaus

- a) – kykeneväisyys kyseisen arviokirjan laatimiseen (ammattitaito, ajalliset resurssit jne) (0,5 p)
– esteellisyyskysymykset (0,5 p)
- b) - jos toimeksiantaja tahtoo arvioijan menettelevän vastoin lakia (0,25 p), tai hyvää arviointitapaa (0,25 p), eikä huomautuksesta huolimatta luovu vaatimuksestaan (0,5p)
- toimii vilpillisesti (0,25) ja antaa tietoja, jotka arvioijan tietämän mukaan ovat väärää (0,25 p) ja kieltäytyy niitä oikaisemisesta (0,5 p)

Kysymyksessä mainittu ”toimeksiantajasta johtuvista syistä” edellytti nimenomaan toimeksiantajan käytöksestä johtuvien syiden esille nostoa. Täysien pisteiden vastaukselta edellytettiin sekä sen erittelemistä, että vääristä *menettelytavoista ei luovuta* huomautuksesta huolimatta että mainintaa siitä, että *tietoja ei oikaista* pyynnöstä huolimatta.

Yhteensä 3 pistettä

Osa I

Yhteinen tehtävä, Asunto- ja yleisauktorisointikoe

TEHTÄVÄ 2

Kysymys

Olet arvioimassa asunto-osakeyhtiössä olevaa asuinhuoneistoa. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön omistamassa rakennuksessa on asuntoja ja toimistotiloja sekä yksi myymälätila.

Kohteeseen perehtyessäsi saat tietää isännöitsijältä, että talossa olevia eräitä asuinhuoneistoja käytetään ns. time share – liiketoiminnassa (time-share = ”viikkolomaosake”). Niin ikään isännöitsijä kertoo, että palotarkastajan mukaan time-share -toiminta on majoitustoimintaa, joka edellyttää nykyistä selvästi tehokkaampaa paloilmotusjärjestelmää. Palotarkastaja on määrännyt yhtiön varustamaan time-share käytössä olevat huoneistot osoitteellisella paloilmotusjärjestelmällä. Järjestelmän toteuttamiseksi yhtiö joutuu ottamaan lainaa.

Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajat vastaavat rahoitusvastikkeesta omistamiensa huoneistojen pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Arvioitavasi olevan asuinhuoneiston osalta (ainoana koko yhtiössä) vastikekerroin on 1,5 kun se muilla on 1

Esitä

- 1) perusteltu kannanottosi siitä, tulevatko paloilmotusjärjestelmän kustannukset ottaa huomioon arvioitavasi olevan huoneiston osalta;
 - 2) arvio siitä, voidaanko vastikekerrointa arvioitavasi olevan huoneiston osalta muuttaa osakkeenomistajan vaatimuksesta vastaamaan muiden huoneistojen vastikeperustetta; ja
 - 3) näkemyksesi siitä, voiko ja jos, niin miten, arvioitavasi olevan huoneiston omistaja välttyä ylimääräisestä rahoitusvastikkeesta.
-

Ohjeellinen mallivastaus

1. Lähtökohta – yhtiöjärjestys määrää vastikkeen maksusta, vaikka se olisikin epäedullinen jonkin osakehuoneiston omistajan näkökulmasta. Toisaalta osakkeenomistajan ei tulisi joutua vastaamaan sellaisesta lisäkustannuksesta, joka aiheutuu siitä, että yhtiön joitakin tiloja käytetään yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaisesti. Osakkeenomistaja voi edellyttää, että tilojen käyttö yhtiöjärjestyksen vastaisesti lopetetaan. Käyttötarkoituksen on luonnollisesti oltava myös rakennusluvan ja kaavoituksen mukaista (2 p).
2. Muista poikkeava vastikeperuste on mahdollinen eikä se ole pelkästään osakkeenomistajan vaatimuksesta muutettavissa ellei se ole kohtuuton, Asunto-osakeyhtiölaki 43 § (2 p).
3. Huoneistojen käyttötarkoitus määräytyy yhtiöjärjestyksen perusteella. Arvioitavan huoneiston omistaja voi a) vaatia, että yhtiöjärjestyksen vastainen toiminta (ja luonnollisesti tarve investointiin) lopetetaan ja/tai b) yhtiöjärjestyksestä muutetaan (jos se mm. kaavoituksen perusteella on mahdollista) siten, että paloilmoinjärjestelmän aiheuttamat kustannukset tulevat kustannusten aiheuttajien (time-share huoneistojen omistajien) maksettavaksi (2 p).

Osa I

Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointikoe

TEHTÄVÄ 2

Kysymys

Vesijättö – mikä se on ja miten ja kuka sen voi lunastaa?

Ohjeellinen mallivastaus

Vesijättö

Vesijättöjä syntyy maan kohoamisen, vesistöjen kuivatuksen tai kuivumisen sekä vedenpinnan alentamisen seurauksena. Vesijättö on useimmiten rantaviivan siirtymisen seurauksena syntynyt kapea nauhamainen maakaistale rantatilan ja vesirajan välissä (1 p).

Vesijätöt ovat yleensä muiden kuin niihin rajoittuvien maa-alueiden haltijoiden omistuksessa. Vesijättö kuuluu yleensä vesialueen omistajalle (1 p), joka on tavallisimmin jakokunta eli kylän yhteisen vesialueen osakastilat. Vesijätöt haittaavat usein ranta-alueiden tarkoituksenmukaista käyttöä. (yht. 2 p)

Lunastus

Jos vesijättö haittaa (½ p) ranta-alueen tarkoituksenmukaista käyttöä, se voidaan kiinteistönmuodostamislainsäädetyksen edellytyksin (½ p) lunastaa siihen rajoittuvaan kiinteistöön (½ p). Vesijätön lunastusta voi hakea vesijättöön rajoittuvan kiinteistön omistajalta (½ p). Lunastusta voi vaatia myös vesijätön omistajalta (½ p). Vesijättöalueesta maksettava korvaus määräytyy alueen käyvän hinnan mukaisena (½ p). Lunastushintaan vaikuttavat mm. alueen laajuus, laatu ja käyttömahdollisuudet (½ p). Vesijättöalueen hintaa arvioitaessa voidaan käyttää apuna mm. Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin tietoja.

Lunastuksen perusteet, Kiinteistönmuodostamislaki 60 § (1 p). Jos kiinteistön kohdalla on yhteistä vesijättöä taikka kiinteistön kohdalle on sen muodostamisen jälkeen syntynyt yksityistä vesijättöä, joka vaikeuttaa huomattavasti kiinteistön käyttämistä tai jota voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa vesijättö tai osa siitä. Jos edellä tarkoitettua vesijättöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistaja on velvollinen vesijätön omistajan tai, jos vesijättö on yhteinen, osakaskunnan vaatimuksesta lunastamaan vesijättöalueen tai sen osan (yht. 4 p)

Osa I
Yhteinen tehtävä

TEHTÄVÄ 3

Kysymys

- a. Markkina-arvon määritelmä IVS-käännöksen 2003 mukaan?
 - b. Kustannusarvomenetelmä kotimaisen kirjallisuuden mukaan?
 - c. Kokonaistuottovaatimuksen määritelmä?
-

Ohjeellinen mallivastaus

- a) IVS-käännös 2003, s. 38

”Markkina-arvo määritellään arvioiduksi rahamääräksi, 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) Kanerva-Palmu-Ridell: Kiinteistön arviointi. Rakentajain kustannus Oy. 1991. s. 16

Kustannusarvo on todellisten tai todennäköisten ja tarkoituksenmukaisten rakennus-
tms. tuotantokustannusten perusteella määritelty käypä arvo.

Kustannusarvo on taimikon käypä arvo laskettuna perustamisesta ja hoidosta
arviointiajankohtaan mennessä aiheutuneiden kustannusten summa. (SKAY) (Tätä
metsänarviointiosuutta ei vaadita.)

Kustannusarvomenetelmässä otetaan normaalisti huomioon arvioitavan kohteen
(lähinnä rakennusten) iästä ja kunnosta aiheutuva arvon alennus.”

Suomen kiinteistöarviointiyhdistys: Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Rakennustieto
Oy. 1992. s. 289 – 290.

”Ensimmäisessä vaiheessa määritetään rakennuksen rakennuskustannusten
perusteella rakennuksen jälleenhankinta-arvo eli se, mitä maksaisi vastaavan uuden
rakennuksen rakentaminen nykyaikaisilla rakennusmateriaaleilla ja nykyaikaisilla

rakennusmenetelmillä. Seuraavassa vaiheessa määritetään rakennuksen iästä ja kulumisesta sekä epääjanmukaisuudesta aiheutuva arvon aleneminen eli poisto. Vähentämällä jälleenhankinta-arvosta poisto saadaan rakennuksen nykyarvo. Rakennuksen nykyarvo on kustannusarvomenetelmällä määritetty rakennuksen erillisarvo. Kun rakennuksen nykyarvoa tarkistetaan käyttöyksikkökohtaisilla arvotekijöillä, päädytään rakennuksen omaisuusosa-arvoon. Tätä korjausta eli rakennuksen nykyarvon ja omaisuusosa-arvon suhdetta kutsutaan kokonaisarvon korjaukseksi.” (2 p)

- c) Olkkonen-Kaleva-Land: Toimitilasijoittaminen – Markkinat, Strategia, Analyysi. Kiinteistötalouden instituutti, SITRA 157. 1997. s. 133 – 134.

”Kokonaistuottovaatimuksella tarkoitetaan sitä koko sijoitusperiodin sisäistä korkokantaa, jolla diskontattuna sijoituksen nettokassavirtojen nykyarvo tulee yhtä suureksi kuin sijoitettu pääoma. Kokonaistuottovaatimus sisältääkin vuotuisten nettokassavirtojen lisäksi myös sijoituskohteen arvonmuutoksen.”

”Pääoman kokonaistuottovaatimus on sijoittajan subjektiivinen näkemys, joka pohjautuu vaihtoehtoisista samanriskisistä investointikohteista pääomalle saatavaan tuottoon. Teoreettisesti kokonaistuottovaatimus voidaan määrittellä ns. riskittömän koron ja riskilisän summana:

$$RR = RFR + RP$$

RR = kokonaistuottovaatimus

RFR = riskitön korkotuotto

RP = riskipremio

Riskittömällä korkotuotolla (RFR) tarkoitetaan sellaisen valtioriskisen velkakirjan korkotuottoa, jonka kassavirtojen duraatio eli kassavirtojen nykyarvolla painotettu sijoituksen kesto on sama kuin vertailtavalla sijoituskohteella. Tämä riskitön korko koostuu reaalityuotosta ja inflaatiolisästä. Reaalityuotto on korvausta kulutuksen siirtämisestä, ja inflaatiolisällä pyritään kompensoimaan hintojen yleisestä noususta aiheutuvaa rahan arvon laskua.

Riskipremiolla (RP) tarkoitetaan sitä prosentuaalista lisätuottoa, jota sijoitukselta vaaditaan kompensoimaan siihen liittyvää riskiä. Kiinteistösijoituksilta esimerkiksi vaaditaan suurempaa kokonaistuottoa kuin valtioriskiseltä velkakirjalta, koska kiinteistösijoitusten tuottojen saamiseen sisältyy velkakirjaa suurempi riski. Ja mikäli kiinteistösijoituksen rahoituksessa on käytetty vierasta pääomaa, kasvaa kiinteistön kohderiski entisestään. Toki valtioriskiseen velkakirjaankin sisältyy riskejä. Tällaisia ovat yleisestä korkojen vaihtelusta aiheutuva velkakirjan arvonmuutosriski sekä inflaatoriski, joka aiheutuu siitä, että velkakirja takaa vain tietynsuuruisen nimellistuoton, ei reaalityuottoa.” (2 p)

Osa II
Asuntoauktorisointi

TEHTÄVÄ 4

Kysymys

Keilakaverisi on pyytänyt sinulta arviota vanhempiensa omistamasta kerrostalohuoneistosta perunkirjoitusta varten.

Arvioitava huoneisto on kolmio, 3h, k, kph, parveke, 80 m², 1950-luvulla rakennetussa kerrostalossa keskisuurella länsisuomalaisessa kaupungissa noin kaksi kilometriä keskustasta. Kaupunki sijaitsee noin 200 kilometrin päässä toimipisteestäsi.

Talossa on meneillään putkiston linjasaneeraus, joka arvioitavan asunnon osalta on juuri saatu päätökseen. Huoneisto on ollut vuokrattuna lukuun ottamatta viimeistä kolmea kuukautta. Huoneiston vuokra ennen putkiremonttia oli 600 euroa/kk. Huoneiston hoitovastike on 240 euroa/kk ja vielä vahvistamaton linjasaneerauksen lainaosuus 32.000 euroa.

Keilakaverisi kertoman mukaan huoneisto on siistissä kunnossa. Mitään suurempia korjauksia ei hänen tietämissään mukaan ole viime vuosina tehty.

Päätät ottaa tehtävän vastaan.

- a) Mitä tietoja sinun tulee arviota varten saada, mihin niitä tarvitset ja miten ne hankit?
- b) Mitkä ovat merkittävimmät arvion tekemiseen liittyvät vaikeudet ja lopputulokseen liittyvät riskit?

Ohjeellinen mallivastaus

- a) Hankittavat tiedot:

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

- huoneiston tietojen tarkistus (pinta-ala, vastike, lainaosuus yms.)
- tiedot yhtiöstä: mm. yhtiön koko, huoneistojen lkm (asuin/liike), oma/vuokratontti, kaava, käyttämätön rakennusoikeus, rakennusvuosi, tehdyt ja tulossa olevat korjaukset, mahdollinen kuntotarkastus, PTS, hissi, yhtiön

taloudellinen tilanne, putkisaneeraus (laajuus, lopputaso yms.)

Pohjapiirros isännöitsijältä tai kaupungin rakennusvalvonnasta

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, Logiga jne.)

Vastauksessa tulee myös perustella tietojen tarve ja vaikutus huoneiston arvoon.

6 p

b) merkittävimmät vaikeudet ja riskit:

- vieraan paikkakunnan markkinoiden tuntemattomuus
- yleinen markkinatilanne (lama?)
- putkisaneerauksen hintavaikutus / vertailukaupat

2 p

Osa II
Asuntoauktorisointi

TEHTÄVÄ 5

Kysymys

Sinulta on tilattu arviointilausunto omakotikiinteistöstä vakuusarvon määrittämistä tai myyntiä varten.

Tehtävänäsi on annettujen lähtötietojen perusteella esittää selvitys arvioitavan kohteen markkina-arvon määräytymisen perusteista ja keskeiset laskelmat omaisuuden arvon määrittämiseksi. Esitä myös käsityksesi arvion tarkkuudesta.

Kohteen perustiedot:

Sijainti

Arvioitava kohde sijaitsee arvostetulla pientalovaltaisella alueella noin 15 kilometrin päässä Helsingin keskustasta. Lähin kauppa, terveyskeskus ja ala-asteen koulu sijaitsevat noin puolen kilometrin päässä kohteelta. Bussipysäkille on matkaa noin 300 metriä.

Tila / tontti

Kohde on maarekisteritila, RN:o 1:65. Tilan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1.510 m². Tilan rajat yhtyvät voimassa olevan asemakaavan kortteliin 11111 hyväksytyin tonttijaon mukaisen tontin 11 rajoihin. Tonttijaon mukaisen tontin 11 pinta-ala on tonttijaon mukaan 1.523 m². Tontin rakentamaton osa on tasaista pihamaata.



Asemakaava

Arvioitava tontti on vuonna 1981 vahvistetussa asemakaavassa erillispientalojen (AO) korttelialuetta. Rakentamisen tehokkuusluku on 0.18. Kaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin alkavaa 700 m² kohti. Suurin sallittu kerrosluku on 1 ³/₄.

Kohteen sijaintialueen rakentamisen tehokkuutta ollaan nostamassa osa-alueittain tehtävillä asemakaavanmuutoksilla. Kaavamuutos ensimmäisen osa-alueen osalta on jo vahvistunut, toinen on parhaillaan tekeillä ja kolmas, jonka alueella arvion kohde sijaitsee, on vuoden 2010 kaavoitusohjelmassa.

Kaavamuutoksissa tullaan nostamaan rakentamisen tehokkuusluku 0.25:een. Kaavamuutokset laaditaan ns. suojelevina kaavoina, joissa vanhat omakotitalot pääsääntöisesti merkitään suojeltaviksi rakennuksiksi ja uudisrakentamiselle osoitetaan rakennusalat.

Omistus

Lainhuuto tonttiin on puoliksi aviopuolisoilla A.A. ja P.A. Puolisoiden avioero on vireillä. Rouva A.A. haluaisi jäädä asumaan taloon, hän ei kuitenkaan usko pystyvänsä lunastamaan erossa koko kiinteistöä itselleen. Herra P.A. on sitä mieltä, talo myydään ja rahat jaetaan.

Rasitteet ja rasitukset

Kiinteistörekisterin mukaan tonttiin ei kohdistu rasitteita. Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön kohdistuu 500.000 euron suuriset panttikirjakiinnitykset. Rasitustodistuksesta käy ilmi, että puolet kiinteistöstä on ulosmitattu P.A.:n veloista.

Rakennus

Kohteella on puurakenteinen, lautavuorattu, vuonna 1950 rakennettu puolitoistakerroksinen omakotitalo. Kellarikerros on betonia. Katto on peltikatteinen harjakatto. Taloon käytetty kerrosala on rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan 190 m². Talossa on öljykeskuslämmitys. Kiinteistö on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.

Talossa on tiloja kahdessa asuinkerroksessa ja kellarikerroksessa. Ensimmäisessä kerroksessa on kolme huonetta, keittiö ja wc, 105 m², toisessa kerroksessa on neljä huonetta ja kaksi kylpyhuonetta, 75 m², kellarikerroksessa on sauna ja pesutilat, takkahuone, askartelutila ja varastoja, 80 m².

Talossa on tehty peruskorjauksia vuosina 2000-2007. Kellarikerrokseen on rakennettu sauna- ja pesutilat, kaikki ikkunat on uusittu, seinien lämpöeristystä on parannettu,

Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 9.5.2009

Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset

lämmityskattila ja poltin on uusittu, kaikki johdot ja putket on uusittu ja ulkoseinät ja peltikatto maalattu. Keittiö on vuodelta 1998. Salaojitus on tehty vuonna 2002.

Talon varustetaso on hyvä ja käytetyt materiaalit ja työn jälki ovat laadukkaita. Alakerran olohuoneessa on avotakka ja kellarikerroksen takkahuoneessa varaava takka. Yläkerrassa on kaksi parvekettä. Talossa on koneellinen ilmanvaihto lämmön talteenotolla. Lattiamateriaalina on pääosin lakattu lauta. Kaikki kosteat tilat on laatoitettu.

Markkinatilanne ja hinnat

Kohde sijaitsee suositulla pientaloalueella. Alueen hintatason kehitys on vastannut viimeisinä vuosina pääkaupunkiseudulla tapahtunutta hintakehitystä. Viime vuosina varsinkin alueen tonttikysyntä on ollut tarjontaa suurempaa.

Kohteen kaupunginosassa vuosina 2008-2009 tehdyissä kaupoissa ovat toteutuneet seuraavat hinnat:

Omakotitalokiinteistöt (13 kpl) 160.000 – 495.000 euroa

AO-tontit (5 kpl) 1.000 – 1.350 euroa/kerros-m²

Kohteen lähikortteleista on tiedossasi kahden viimeisen vuoden ajalta seuraavat kiinteistöjen kaupat:

Kohteen sijaintikorttelista on toukokuussa 2008 myyty vuonna 1956 rakennettu tyydyttäväkuntoinen puutalo 75 m² + 35 m² (4h,k + kellarikerros). Tontin pinta-ala on 690 m². Kauppahinta oli 260.000 euroa.

Kohteen sijaintikorttelista on tammikuussa 2008 myyty huonokuntoinen vuonna 1950 rakennettu puutalo 135 m² + 90 m² (4h,k + kellarikerros). Tontin pinta-ala on 1.810 m². Kauppahinta oli 330.000 euroa.

Viereisestä korttelista on heinäkuussa 2008 myyty vuonna 1990 rakennettu kaksikerroksinen, hyväkuntoinen puutalo 130 m² (4h,k,s). Tontin pinta-ala on 801 m². Kauppahinta oli 410.000 euroa.

Viereisestä korttelista on lokakuussa 2008 myyty vuonna 1993 rakennettu hyväkuntoinen puutalo, jossa on kolmessa kerroksessa 190 m² (6h, k, saunaosasto). Tontin pinta-ala on 1520 m². Kauppahinta oli 452.000 euroa.

Parin korttelin päästä on tammikuussa 2009 myyty vuonna 1983 rakennettu tyydyttäväkuntoinen yksitasoinen puutalo 105 m² + 35 m² (4h, k, s + autotalli, varasto). Tontin pinta-ala on 461 m². Kauppahinta oli 270.000 euroa.

Samoin parin korttelin päästä on helmikuussa 2008 myyty vuonna 1950 rakennettu juuri peruskorjattu puutalo 160 m²+ 40 m² (5h, k + saunaosasto kellarissa). Tontin pinta-ala on 620 m². Kauppahinta oli 420.000 euroa.

Kohteen sijaintikorttelissa on huhtikuussa 2008 myyty rakentamaton AO- tontti 631 m² (rakennusoikeus 113 m²) kauppahintaan 152.000 euroa. Viereisestä korttelista on myyty kesäkuussa 2008 tontti 1450 m² (rakennusoikeus 261 m²), jolla on purettava pieni omakotitalo, kauppahintaan 270.000 euroa.

Ohjeellinen mallivastaus

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

Arviointimenetelmän valinta ja perustelut

Kohteen arvon muodostuminen **esim.** seuraavasti summa-arvona:
Talo ja tontti /tonttiosuus, hallinta-alue + käyttämätön rakennusoikeus (tontti / tonttiosuus, hallinta-alue)

Vastauksessa tulisi löytyä käsiteltynä ja perusteltuna:

Kaavan ja rakennustietojen tulkinta: tontin jakamismahdollisuus (nykyinen/tuleva kaava)
Tulevan kaavanmuutoksen vaikutus arvoon

Käyttämättömän (nykyisen / tulevan) rakennusoikeuden käytettävyys ja järkevä huomioiminen (esimerkiksi hallinnanjakko), odotusarvo

Myyntivaihtoehdot

- myynti kokonaisuutena ok-talona: vertailukaupat, hintataso, perustelut
- myynti osissa (määräala, määräosat): vertailukaupat, hintatasot, perustelut

Osissa myynnin ja siitä aiheutuvien kustannusten (tonttijako, lohkominen, tieyhteys, johdot) vaikutus arvoon, *marginaalinen*

Kiinnitykset/ulosottomerkintä (ei vaikutusta markkina-arvoon)

Ajoitus / markkinat / riskit

Arvion tarkkuus ja sen perustelu

Yhteensä 10 p.

Osa II
Maa- ja metsätalousauktorisointi

TEHTÄVÄ 4

Kysymys

Perikunta tilaa arviointilausunnon 15 hehtaarin suuruisesta palstasta, josta puolet on metsää ja puolet kymmenen vuotta viljelemättä ollutta peltoa. Palsta sijaitsee suuren eteläsuomalaisen kaupungin voimakkaasti kasvavassa naapurikunnassa lähellä asemakaavoitettua aluetta. Palstan halkaisee kolme vuotta sitten valmistunut vilkasliikenteinen ohitustie.

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

Ohjeellinen mallivastaus

Rekisteritiedot ja puustotiedot **1 p**

- Pinta-ala, rasitteet ym.
- Puustotiedot

Tietolähteet: Maanmittaustoimisto (Kiinteistörekisteri),
Metsänhoitoyhdistys/Metsäkeskus

Kaavoitustilanne **1,5 p**

- Yleiskaava
- Mahdollinen laadittavana oleva asemakaava
- Rakennusjärjestys
- Suojeluohjelmat

Tietolähteet: Kunta, Ympäristökeskus

Kauppahintatiedot, vertailukaupat **1,5 p**

- Raakamaakaupat ja niihin sisältyvät maankäytösopimukset
- Asemakaava-alueen omakotitonttikaupat
- Muut rakentamattomien alueiden kaupat kaava-alueen läheltä
- Ohitustien lunastuksessa määrätyt korvaukset

Tietolähde: Kiinteistöjen kauppahintarekisteri KHR, Maanmittauslaitos, Kunta

Kysyntä/tarjontatilanne **1 p**

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

Tietolähde: Kunta

Arviointi **1 p**

- Katselmus
- Alueen sopivuus asemakaavoitettavaksi
- Mahdollisuus saada myytyä alue raakamaaksi
- Kuinka nopeasti alueen saisi myytyä kunnalle
- Arviointimenetelmä,
 - o Kauppa-arvomenetelmä
 - o Raakamaan ja asuntotonttimaan hintasuhdemenetelmä
 - o Puuston osalta summa-arvomenetelmä

Arvioinnin tarkkuuteen vaikuttavat tekijät **2 p**

- Maankäyttö sopimukset vertailukaupoissa
- Kunnan osuus vertailukaupoissa
- Kunnan taloustilanne

Yhteensä **8 p**

Osa II
Maa- ja metsätalousauktorisointi

TEHTÄVÄ 5

Kysymys

Laadi kiinteistön omistavan iäkkään lesken tilauksesta arviolausunto kiinteistön myyntitarkoitusta varten. Olet suorittanut alueella katselmuksen 4.5.2009.

Peltosuon tila RN:o 2:100 sijaitsee Peltolan kunnan Kuuselan kylässä Etelä-Suomen läänissä.

Peltolan kunta on maa- ja metsätalousvaltainen noin 10.000 asukkaan kunta 20 km päässä maakuntakeskuksesta ja 100 kilometrin päässä Helsingistä. Kunnan väkiluku on ollut viime vuodet lievässä kasvussa. Peltosuon tila sijaitsee 5 kilometrin päässä kunnan keskustasta.

Peltosuon tilan RN:o 2:100 pinta-ala on 40 hehtaaria. Hyvälaatuisia peltoja on kahdessa palstassa yhteensä 20 hehtaaria. Pellot ovat olleet viisi vuotta vuokrattuina ja niiden vuokrasopimus päättyi vuoden vaihteessa. Lähes puuton 10 hehtaarin kokoinen erillinen suopalsta sijaitsee valtakunnallisen soidensuojeluohjelman alueella. Suon suojelusta ei ole vielä päästy sopimukseen ympäristöviranomaisten kanssa. Hyväpuustoista metsää on 8,5 hehtaaria. Hehtaarin kokoisen talouskeskuksen alueella on vanha, aika huonokuntoinen päärakennus, varastokäytössä oleva vanha kiviavetta ja sauna. Talouskeskuksen vieressä on puolen hehtaarin tontilla hirsimökki, jossa on emännän 70 -vuotiaalla siskolla rasiustodistukseenkin merkitty elinikäinen asumisoikeus.

(10p)

Lähtötiedot:

Kauppahintatiedot:

Peltokauppoja tehtiin Peltolan kunnassa vuosina 2006-2008 8 kpl seuraavasti: Minimi 5.850 €/ha, maksimi 10.750 €/ha, mediaani 8.425 €/ha ja keskiarvo 8.335 €/ha. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli n. 10 ha.

Teoksen ”Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2008” mukaan maakunnassa tehtiin vuonna 2008 31 peltokauppaa siten, että kauppojen keskiarvo oli 7.247 €/ha ja mediaani 7.743 €/ha.

Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 9.5.2009

Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset

Metsäalueiden kauppoja tehtiin Peltolan kunnassa vuosina 2006-2008 5 kpl seuraavasti: mediaani 3.766 €/ha ja keskiarvo 3.887 €/ha ja keskihajonta 2.422 €/ha. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli n. 11,0 ha.

Rakennuspaikkojen vertailukaupat Peltolan kunnassa vuosilta 2006-2008:

Haja-asutusalueen rantaan rajoittumattomat, rakentamattomat asuinrakennuspaikat: 11 kpl, kauppahintojen min 0,65 €/m², maks 8,80 €/m², mediaani 2,25 €/m², keskiarvo 3,20 €/m², pinta-alojen keskiarvo 6.110 m².

Haja-asutusalueen rantaan rajoittumattomat, rakennetut asuinrakennuspaikat: 7 kpl, kauppahintojen min 62.580 €, maks 215.000 €, mediaani 120.000 € ja keskiarvo 135.000 € pinta-alojen keskiarvo 5.250 m².

k-m ³	v. 2007	yksikköhinta €/m ³		
		v. 2008	02/2009	
Kuusitukki	390	68,22	60,93	45,32
Kuusikuitu	141	25,61	24,48	21,83
Mäntytukki	412	66,70	61,02	45,74
Mäntykuitu	170	15,65	17,19	14,78
Koivutukki	42	45,94	48,54	36,76
Koivukuitu	35	14,30	15,71	13,19

Metsämaapohjan tuottoarvot ovat Tapion Taskukirjan mukaan Tuore kangas 400 €/ha ja suo, joutomaa 170 €/ha.

Rakennukset:

Rakennusten lähtötietoihin on merkitty uuden vastaavanlaisen rakennuksen jälleenrakentamiskustannukset VTT:n tiedotteesta 1669 Rakennusten kustannusarviointiohje, 1995 ja sen täydennyksestä, 1997. Rakennuskustannusindeksin muutoskerroin vuodesta 1995 tähän päivään on 1,40.

Asuinrakennus

Rakennusvuosi 1950

bruttoala 110 m²

4 huonetta, keittiö

wc ja sauna rakennettu 70-luvulla

Puurunko, lautavuoraus

Tiilikatto

tasoluokka 4

kunto tyydyttävä

jälleenrakentamiskustannus 550 €/brm²

Navetta

ollut parikymmentä vuotta varastokäytössä
Rakennusvuosi 1955
bruttoala 400 m²
parvellinen kivinavetta
Peltikatto
kunto tyydyttävä
jälleenrakentamiskustannus 480 €/brm²

Sauna

Rakennettu noin vuosina 1945-48
bruttoala 24 m²
Tiilikatto, Lautavuoraus, hirsirunko
Kunto heikko
jälleenrakentamiskustannus 470 €/brm²

Hirsimökki

Rakennusvuosi 1969
bruttoala 40 m²
huopakatto
kunto tyydyttävä
jälleenrakentamiskustannus 460 €/brm²

Ohjeellinen mallivastaus

Mallivastaus

Arviointilausunnon rakenne	2 p
- Mallin mukaisuus	
- Lähtötiedot, tietolähteet	
- Maastokatselmusmaininta	
Arviointimenetelmät	1 p
Kauppa-arvo, pellot, rakennuspaikat,	
Kustannusarvo, rakennukset	
Summa-arvomenetelmä, metsä	
Tuottoarvo, suo	
Markkina-analyysi	1,5 p
Yleinen taloustilanne	
Kysyntänäkymät, pelto, talouskeskus, puu	
Sijainti	

Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 9.5.2009

Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset

Pellon arviointi	0,5 p
Metsän arviointi	1 p
Käytettävät yksikköhinnat, puun hintakehityksen huomiointi	
Kokonaisarvon korjaus	
Rakennuspaikkojen ja rakennusten arviointi	1 p
Rakennuspaikat	
Rakennusten tekniset nykyarvot	
Rakennusten omaisuusosa-arvot	
Asumisoikeuden vaikutus arvoon	0,5 p
Asumisoikeuden haltijan iän ja sukupuolen vaikutus	
Suoalueen arviointi	0,5 p
Joutomaan arvo, suojeleohjelmalla ei vaikutusta	
Mahdollinen turvearvo	
Summa-arvo	1 p
Yhteenvedo eri osa-alueista	
Kokonaisarvon korjaukset	
Mahdollisuus myydä kokonaisuudessaan tai osina	
Arvioinnin tarkkuus	1 p
Taloustilanne ym epävarmuustekijät	
Yhteensä	10 p

Osa II

Yleisauktorisointi

TEHTÄVÄ 4

Kysymys

Kiinteistömarkkinoihin ja kohteen arvoon vaikuttavien tekijöiden analysointi

- a. Luettele toimitilakohteen arvion yhteydessä tehtävän markkina-analyysin keskeiset selvittävät asiat (6 pistettä).
 - b. Luettele toimitilamarkkinoiden markkinatiedon tietolähteet (2 pistettä).
-

Ohjeellinen mallivastaus

- a) Olkkonen-Kaleva-Land: Toimitilasijoittaminen – Markkinat, Strategia, Analyysi. Kiinteistötalouden instituutti, SITRA 157. 1997. s. 114 – 115.

Kansainvälinen talous ja kansantalous

Kaupunkiseutu

- talouden makrotrendit
 - kysynnän rakenne
 - talouden toimialarakenne
 - elinkeinorakenne
 - ostovoima
 - väestöpohja
 - työllisyys
 - eri muuttujien kehitys
 - toimitilamarkkinoiden yleiskuvausseudulla (vuokrat, vajaakäyttö, hankkeet yms.)
- (2p)

Osamarkkinoiden analyysi

- ostovoima, väestöpohja, työllisyys ja niiden kehitys
 - toimitilamarkkinoiden eksaktit tunnusluvut osamarkkinoilta (vuokrat, vajaakäyttö, kanta, hankkeet, kaupat, työllisyysennusteet, yms.)
 - numeerisia tietoja
- (2p)

Lähialueen ja kohteen analyysi

- rakennuksen ja alueen sijainti

Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 9.5.2009

Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset

- rakennuksen ja alueen imago
 - liikenne- ja jalankulkuvirrat
 - alueen ja rakennuksen vuokralaiskanta
 - lähialueen vuokrat
 - ominaisuudet, kunto, toiminnallisuus
 - tekninen analyysi
 - kohteen reittaus ja kassavirtojen arviointi
- (2p)

- b)
- KTI:n tiedot: vuokrat, kustannukset, kaupat ja julkaisut
 - Kiinteistöjen kauppahintarekisteri
 - Välittäjien ja muiden alan toimijoiden julkaisut
 - Kaupunkien ja kuntien julkaisut
- (2p)

Osa II
Yleisauktorisointi

TEHTÄVÄ 5

Kysymys

Sinulta on tilattu arviointilausunto omakotikiinteistöstä vakuusarvon määrittämistä tai myyntiä varten.

Tehtävänäsi on annettujen lähtötietojen perusteella esittää selvitys arvioitavan kohteen markkina-arvon määrytymisen perusteista ja keskeiset laskelmat omaisuuden arvon määrittämiseksi. Esitä myös käsityksesi arvion tarkkuudesta.

Kohteen perustiedot:

Sijainti

Arvioitava kohde sijaitsee arvostetulla pientalovaltaisella alueella noin 15 kilometrin päässä Helsingin keskustasta. Lähin kauppa, terveyskeskus ja ala-asteen koulu sijaitsevat noin puolen kilometrin päässä kohteelta. Bussipysäkille on matkaa noin 300 metriä.

Tila / tontti

Kohde on maarekisteritila, RN:o 1:65. Tilan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1.510 m². Tilan rajat yhtyvät voimassa olevan asemakaavan kortteliin 11111 hyväksytyn tonttijaon mukaisen tontin 11 rajoihin. Tonttijaon mukaisen tontin 11 pinta-ala on tonttijaon mukaan 1.523 m². Tontin rakentamaton osa on tasaista pihamaata.



Asemakaava

Arvioitava tontti on vuonna 1981 vahvistetussa asemakaavassa erillispientalojen (AO) korttelialuetta. Rakentamisen tehokkuusluku on 0.18. Kaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin alkavaa 700 m² kohti. Suurin sallittu kerrosluku on 1 ³/₄.

Kohteen sijaintialueen rakentamisen tehokkuutta ollaan nostamassa osa-alueittain tehtävillä asemakaavanmuutoksilla. Kaavamuutos ensimmäisen osa-alueen osalta on jo vahvistunut, toinen on parhaillaan tekeillä ja kolmas, jonka alueella arvion kohde sijaitsee, on vuoden 2010 kaavoitusohjelmassa.

Kaavamuutoksissa tullaan nostamaan rakentamisen tehokkuusluku 0.25:een. Kaavamuutokset laaditaan ns. suojelevina kaavoina, joissa vanhat omakotitalot pääsääntöisesti merkitään suojeltaviksi rakennuksiksi ja uudisrakentamiselle osoitetaan rakennusalat.

Omistus

Lainhuuto tonttiin on puoliksi aviopuolisoilla A.A. ja P.A. Puolisoiden avioero on vireillä. Rouva A.A. haluaisi jäädä asumaan taloon, hän ei kuitenkaan usko pystyvänsä lunastamaan erossa koko kiinteistöä itselleen. Herra P.A. on sitä mieltä, talo myydään ja rahat jaetaan.

Rasitteet ja rasitukset

Kiinteistörekisterin mukaan tonttiin ei kohdistu rasitteita. Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön kohdistuu 500.000 euron suuriset panttikirjakiinnitykset. Rasitustodistuksesta käy ilmi, että puolet kiinteistöstä on ulosmitattu P.A.:n veloista.

Rakennus

Kohteella on puurakenteinen, lautavuorattu, vuonna 1950 rakennettu puolitoistakerroksinen omakotitalo. Kellarikerros on betonia. Katto on peltikatteinen harjakatto. Taloon käytetty kerrosala on rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan 190 m². Talossa on öljykeskuslämmitys. Kiinteistö on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.

Talossa on tiloja kahdessa asuinkerroksessa ja kellarikerroksessa. Ensimmäisessä kerroksessa on kolme huonetta, keittiö ja wc, 105 m², toisessa kerroksessa on neljä huonetta ja kaksi kylpyhuonetta, 75 m², kellarikerroksessa on sauna ja pesutilat, takkahuone, askartelutila ja varastoja, 80 m².

Talossa on tehty peruskorjauksia vuosina 2000-2007. Kellarikerrokseen on rakennettu sauna- ja pesutilat, kaikki ikkunat on uusittu, seinien lämpöeristystä on parannettu,

lämmityskattila ja poltin on uusittu, kaikki johdot ja putket on uusittu ja ulkoseinät ja peltikatto maalattu. Keittiö on vuodelta 1998. Salaojitus on tehty vuonna 2002.

Talon varustetaso on hyvä ja käytetyt materiaalit ja työn jälki ovat laadukkaita. Alakerran olohuoneessa on avotakka ja kellarikerroksen takkahuoneessa varaava takka. Yläkerrassa on kaksi parvekettä. Talossa on koneellinen ilmanvaihto lämmön talteenotolla. Lattiamateriaalina on pääosin lakattu lauta. Kaikki kosteat tilat on laatoitettu.

Markkinatilanne ja hinnat

Kohde sijaitsee suositulla pientaloalueella. Alueen hintatason kehitys on vastannut viimeisinä vuosina pääkaupunkiseudulla tapahtunutta hintakehitystä. Viime vuosina varsinkin alueen tonttikysyntä on ollut tarjontaa suurempaa.

Kohteen kaupunginosassa vuosina 2008-2009 tehdyissä kaupoissa ovat toteutuneet seuraavat hinnat:

Omakotitalokiinteistöt (13 kpl) 160.000 – 495.000 euroa

AO-tontit (5 kpl) 1.000 – 1.350 euroa/kerros-m²

Kohteen lähikortteleista on tiedossasi kahden viimeisen vuoden ajalta seuraavat kiinteistöjen kaupat:

Kohteen sijaintikorttelista on toukokuussa 2008 myyty vuonna 1956 rakennettu tyydyttäväkuntoinen puutalo 75 m² + 35 m² (4h,k + kellarikerros). Tontin pinta-ala on 690 m². Kauppahinta oli 260.000 euroa.

Kohteen sijaintikorttelista on tammikuussa 2008 myyty huonokuntoinen vuonna 1950 rakennettu puutalo 135 m² + 90 m² (4h,k + kellarikerros). Tontin pinta-ala on 1.810 m². Kauppahinta oli 330.000 euroa.

Viereisestä korttelista on heinäkuussa 2008 myyty vuonna 1990 rakennettu kaksikerroksinen, hyväkuntoinen puutalo 130 m² (4h,k,s). Tontin pinta-ala on 801 m². Kauppahinta oli 410.000 euroa.

Viereisestä korttelista on lokakuussa 2008 myyty vuonna 1993 rakennettu hyväkuntoinen puutalo, jossa on kolmessa kerroksessa 190 m² (6h, k, saunaosasto). Tontin pinta-ala on 1520 m². Kauppahinta oli 452.000 euroa.

Parin korttelin päästä on tammikuussa 2009 myyty vuonna 1983 rakennettu tyydyttäväkuntoinen yksitasoinen puutalo 105 m² + 35 m² (4h, k, s + autotalli, varasto). Tontin pinta-ala on 461 m². Kauppahinta oli 270.000 euroa.

Samoin parin korttelin päästä on helmikuussa 2008 myyty vuonna 1950 rakennettu juuri peruskorjattu puutalo 160 m²+ 40 m² (5h, k + saunaosasto kellarissa). Tontin pinta-ala on 620 m². Kauppahinta oli 420.000 euroa.

Kohteen sijaintikorttelissa on huhtikuussa 2008 myyty rakentamaton AO- tontti 631 m² (rakennusoikeus 113 m²) kauppahintaan 152.000 euroa. Viereisestä korttelista on myyty kesäkuussa 2008 tontti 1450 m² (rakennusoikeus 261 m²), jolla on purettava pieni omakotitalo, kauppahintaan 270.000 euroa.

Ohjeellinen mallivastaus

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

Arviointimenetelmän valinta ja perustelut

Kohteen arvon muodostuminen **esim.** seuraavasti summa-arvona:
Talo ja tontti /tonttiosuus, hallinta-alue + käyttämätön rakennusoikeus (tontti / tonttiosuus, hallinta-alue)

Vastauksessa tulisi löytyä käsiteltynä ja perusteltuna:

Kaavan ja rakennustietojen tulkinta: tontin jakamismahdollisuus (nykyinen/tuleva kaava)
Tulevan kaavanmuutoksen vaikutus arvoon

Käyttämättömän (nykyisen / tulevan) rakennusoikeuden käytettävyys ja järkevä huomioiminen (esimerkiksi hallinnanjakko), odotusarvo

Myyntivaihtoehdot

- myynti kokonaisuutena ok-talona: vertailukaupat, hintataso, perustelut
- myynti osissa (määräala, määräosat): vertailukaupat, hintatasot, perustelut

Osissa myynnin ja siitä aiheutuvien kustannusten (tonttijako, lohkominen, tieyhteys, johdot) vaikutus arvoon, *marginaalinen*

Kiinnitykset/ulosottomerkintä (ei vaikutusta markkina-arvoon)

Ajoitus / markkinat / riskit

Arvion tarkkuus ja sen perustelu

Yhteensä 10 p.