

AKA-KOKEEN JA KHK-KOKEEN KYSYMYKSET (yleisauktorisointia hakeville, kiinteistöarvioitsijakoetta suorittaville)

OSIO I

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

Kaikille yhteinen

1. a) Mitä ovat IVS:n menettelytapasäännöissä (Code of Conduct) mainitut olosuhderajoitukset (Limiting Conditions) ja mistä ne voivat aiheutua? (yht. 1,25 p)

- b) Millaisista asioista Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevien määräysten (KA ry) mukaan arviokirjaa koskevassa toimeksiantosopimuksessa on syytä sopia? Täysien pisteiden vastaukselta edellytetään Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevissa määräyksissä esitettyä esimerkkilistaa vastaavien seikkojen esiin tuomista. (yht. 1,75 p).

Ohjeellinen mallivastaus

- a) arviointiin vaikuttavia rajoituksia (0,5), jotka voivat aiheutua asiakkaista (0,25), arvioijasta (0,25) tai paikallisesta pakottavasta lainsäädännöstä (0,25).

- b) tarpeellisista (0,25), kuten mikä omaisuus arvioidaan (0,25), minkä ajankohdan arvosta on kyse (0,25), mistä arvosta on kyse (0,25), mikä on arviolausunnon tarkoitus (0,25), veloitus tai sovellettavat laskutusperusteet (0,25), toimitusaika (0,25)

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Kaikille yhteinen

2a) Rakentamistoimenpiteiden suorittaminen toisen vesialueella?

2b) Selitä, **mihin** seuraavat käsitteet **liittyvät** – älä kopioi lakitekstiä, vaan kerro lyhyesti missä yhteydessä käsitteet tulevat ajankohtaiseksi arviointityössä.

- kerrosala
- huoneistoala

2c) Milloin tarvitaan

- maisematyöluva
- toimenpidelupa

Ohjeellinen mallivastaus

2a)

Kyseessä on ns. vesialueen yleiskäyttöoikeus.

- oikeus rakentaa on rannan omistajalla tai haltijalla
- yksityistä tarvetta varten
- koskee rakentamista rannan edustalle vesistöön, rakentaa saa
 - o veneen kiinnityspaalun
 - o rantaan ulottuvan laiturin
 - o venevajan
 - o uimahuoneen
 - o pesutuvan
 - o saunan tai muun sellaisen
- ei saa aiheuttaa vesialueen omistajalle
 - o vahinkoa
 - o huomattavaa haittaa
 - o vesistön aseman, syvyyden vedenkorkeuden tai veden juoksun muutosta

(mm. Tepora, Kartio, Koulu, Wirilander, Kiinteistön käyttö ja luovutus, s. 43)

2b)

Kerrosala rakennusoikeudellisena käsitteenä on rakennuksen kerrosten yhteenlaskettu pinta-ala. Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan tontille rakennettujen kaikkien rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Sanonta voi myös tarkoittaa tontille määritettyä rakennusoikeutta.

Vastauksessa edellytetään, että käsitteen yhteys rakennusoikeuteen on tuotu esiin.

Huoneistoala on yhtä huoneistoa ympäröivien seinien sisäpintojen mukaan laskettu pinta-ala. Jos huoneistossa on päällekkäisiä kerroksia, lasketaan huoneistoala eri kerrosten summana. Jos katto on vino, lasketaan pinta-alaan mukaan vain se osa jossa huonekorkeus ylittää 160 cm.

Huoneistoalaan lasketaan mukaan huonealaan laskettavat alat, sekä

- väliseinien pinta-alat, paitsi osastoivien ja kantavien seinien alat
- portaikon portaan vaakasuora ala, mutta ei porrasaukon alaa
- kaikki aputilat: saunan, pesuhuoneen, kodinhoituhuoneen ja säilytystilojen alat.

Vastauksessa edellytetään, että siinä on kuvattu käsite suunnilleen edellä kuvatulla tavalla. Lisäksi edellytetään, että vastauksessa on tuotu esiin se, että kyseessä on (yleensä) mm. yhtiöjärjestyksissä ja markkinoinnissa käytettävä yleisesti hyväksytty pinta-alan määritelmä.

2c)

- maisematyöluva (MRL 128 §)
- toimenpidelupa (MRL 126)

Kysymys 3 (maksimi 6 p)
Kaikille yhteinen

- a) Kauppa-arvomenetelmän kuvaus IVS käännöksen 2003 mukaan
 - b) Tuottoarvomenetelmän kuvaus IVS käännöksen 2003 mukaan
 - c) Kustannusarvomenetelmän kuvaus IVS käännöksen 2003 mukaan
-

Ohjeellinen mallivastaus

- a) Kauppa-arvomenetelmä (Sales Comparison Approach). Tämä vertailumenetelmä tarkastelee samanlaisten tai korvaavien omaisuuserien myyntejä ja niihin liittyviä markkinatietoja ja määrittää arvoestimaatin vertailuprosessien avulla. Yleensä arvioitavaa omaisuuserää (kohdeomaisuus) verrataan samanlaisten omaisuuserien kauppoihin avoimilla markkinoilla. Välityskohteita ja tarjouksia voidaan myös tarkastella. 2 p
- b) Tuottoarvomenetelmä (Income Capitalisation Approach). Tämä vertailumenetelmä tarkastelee arvioitavaan omaisuuserään liittyviä tulo- ja menotietoja ja arvioi arvon pääomitusprosessin kautta. Pääomittamisessa yhdistetään tulot (yleensä nettomääräisinä) sekä tietty määritetty arvo ja muunnetaan saatu tulovirta arvon estimaatiksi. Tämä prosessi voi tarkastella suoria riippuvuussuhteita [jotka tunnetaan pääomituskerroimina (capitalisation rates)], tuottoa (yield) tai diskonttaus korkoja (jotka kuvaavat tuottoa sijoitetulle pääomalle) tai molempia. Yleisesti korvaavuusperiaate tarkoittaa, että korkeimman tuoton antava tulovirta suhteessa tiettyyn riskitasoon johtaa todennäköisimpään arvolukuun. 2 p
- c) Kustannusarvomenetelmä (Cost Approach). Tämä vertailumenetelmä tarkastelee mahdollisuutta, että korvikkeena tietyn hyödykkeen hankinnalle voidaan rakentaa toinen hyödyke joko alkuperäisen kopiona tai saman hyödyn tarjoavana. Kiinteistöjen yhteydessä ei voida yleensä perustella, että joku maksaisi tietystä kiinteistöstä enempää kuin mikä olisi kustannus vastaavan maan hankinnasta ja vaihtoehtoisen rakenteen rakentamisesta, elleivät ajanpuute, hankaluus ja riski ole vaikuttamassa tilanteeseen. Käytännössä menetelmään liittyy myös arvonalennuksen määrittäminen vanhemmille ja/tai heikommin toimiville kiinteistöille silloin, kun uuden kustannusarvio kohtuuttomasti ylittää arvioitavasta kiinteistöstä todennäköisesti maksettavan hinnan. 2 p

OSIO II

Kysymys 4 **Yleisauktorisointi**

Toimitilamarkkinoiden erityispiirteet julkaisun Olkkonen – Kaleva – Land: Toimitilasijoittaminen - Markkinat, Strategia, Analyysi. Kiinteistötalouden instituutti, SITRA 157, 1997 mukaan.

Ohjeellinen mallivastaus

Sivuilta 26 – 27:

Fyysiset erityispiirteet

1. Paikkaan sidonnaisuus
2. Sijainnin ainutlaatuisuus
3. Hävittämättömyys

Taloudelliset erityispiirteet

1. Niukkuus
2. Pitkäikäisyys
3. Muunneltavuus/Jalostaminen/Kehittäminen
4. Sijainnillisuus

Markkinoiden ja sijoittamisen erityispiirteet

1. Suuri yksikkökoko
2. Alhainen likviidisyys
3. Julkisen sektorin interventiot
4. Jakautuneisuus osamarkkinoihin
5. Informaation puutteellisuus
6. Julkisen markkinapaikan puuttuminen
7. Markkinoiden ennustaminen vaikeaa
8. Näkemykset ja odotukset
9. ”Henkinen tulo”
10. Tarjontapuolen oligopoli
11. Korkeat transaktiokustannukset
12. Monipuolisten hallinnointiresurssien tarve

Yhteensä 19 kohtaa, jokaisesta oikeasta 0,75 pistettä, jolloin 11 oikein riittää täyteen pistemäärään.

Kysymys 5 (maksimi 8 p)

Yleisauktorisointi, Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija

Laadi laajan rantakiinteistön omistajan tilauksesta arviolausuntoa kiinteistön myyntitarkoitusta varten. Olet suorittanut alueella katselmuksen 20.4.2010.

Riihiniemen tila RN:o 2:6 sijaitsee Nyssölän kunnan Kivikon kylässä Keski-Suomessa. Nyssölän kunta on 3.000 asukkaan runsasjärvinen kunta, jonka asukasluku kaksinkertaistuu kesäisin runsaan loma-asutuksen johdosta. Matkaa Helsinkiin tulee hyvää tietä pitkin noin 160 km.

1930-luvulla muodostetun Riihiniemen tilan pinta-ala on 2,4 hehtaaria. Aika ison kirkasvetisen Pyhäjärven rantaviivaa on noin 400 m. Tilan itäosassa olevalle vanhalle komealle hirsiselle saunamökille on kuljettu veneellä järven ylitse yli 2 kilometrin matka, koska tilalle ei johda tietä eikä tieoikeutta. Riihiniemen tilan maaperä on kuivaa, mäkistä ja osin kallioista. Puusto on vanhaa järeää männikköä. Näköalat ovat upeat. Ranta on kovaa ja aika nopeasti syvenevää.

Tila sijaitsee kunnan eteläosassa, jonne rantaosayleiskaavan laadinta on juuri käynnistymässä. Kunnan pohjoisosaan rantaosayleiskaava on saatu juuri vahvistettua. Tilalla on 30 osuutta Nyssölän yhteismetsään.

Maksimi 10 pistettä

Lähtötiedot:

Liitekartta

Kauppahintatiedot:

Rakentamattomien rantatonttien kauppoja tehtiin Nyssölän kunnassa vuosina 2007 - 2009 12 kpl seuraavasti: min 5 €/m², maks 29 €/m², keskiarvo 19 €/m² ja mediaani 14 €/m².

Kauppahinnat vaihtelivat seuraavasti: min 40.000 € maks 125.000 € keskiarvo 91.000 € ja mediaani 79.000 € Pinta-alojen keskiarvo oli 5.600 m².

Rakennettujen rantatonttien kauppoja tehtiin Nyssölän kunnassa vuosina 2007 - 2009 23 kpl seuraavasti: min 62.000 €, maks 188.000 €, keskiarvo 125.500 ja mediaani 102.000 € Pinta-alojen keskiarvo oli 4.200 m².

Metsäalueiden kauppoja tehtiin vuosina 2007 - 2009 7 kpl seuraavasti: mediaani 3.176 €/ha ja keskiarvo 3.655 €/ha ja keskihajonta 2.074 €/ha. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli n. 5,9 ha.

Puusto

Metsänhoitoyhdistyksen vuonna 2007 laatiman puustoarvion mukaan Riihiniemen tilan puuston arvo oli 7.500 €

Rakennus

25 neliön kokoisen vuonna 1947 rakennetun hirsisen saunamökin tekninen nykyarvo on VTT:n tiedotteesta 1669 Rakennusten kustannusarviointiohje, 1995 ja sen täydennyksestä, 1997 laskettuna 6.800 € Rakennus on ikäisekseen hyväkuntoinen. Siinä ei ole sähköä, eikä vesijohtoa.

Yhteismetsäosuudet

Vuosina 2006 - 2008 tehtiin Nyssölän yhteismetsäosuuksista kaksi kauppaa, joissa yhteismetsäosuuden hinnaksi tuli 950 € ja 1.020 €. Vuonna 2009 Nyssölän yhteismetsän osuuksien kokonaismäärä kasvoi 50 %, kun yhteismetsään liitettiin iso metsäalue yhteismetsäosuuksia vastaan.

Ohjeellinen mallivastaus

Arviointilausunnon rakenne	2 p
<ul style="list-style-type: none">- Mallin mukaisuus- Lähtötiedot, tietolähteet- Maastokatselmusmaininta	
Arviointimenetelmät	1 p
<ul style="list-style-type: none">- Kauppa-arvo rakennuspaikat, yhteismetsäosuudet- Kustannusarvo, rakennukset	
Markkina-analyysi	1 p
<ul style="list-style-type: none">- Yleinen taloustilanne- Kysyntänäkymät rantatonttien ja yhteismetsäosuuksien osalta ovat hyvät- Hyvä sijainti	
Tieoikeus	1 p
<ul style="list-style-type: none">- Yksityistietoimituksen hakeminen tieoikeuden saamiseksi, toimituskustannukset 1.000 € luokkaa. Lisäksi korvaukset maanomistajalle- Tien rakentamiskustannukset noin 15.000 €/km- Tien sijoittaminen hankalaa läheisen pihapiirin takia	
Metsän arviointi	0,5 p
<ul style="list-style-type: none">- Puustoa ei arvioida metsätalousarvon perusteella eikä metsäalueiden vertailukauppojen perusteella, vaan sillä on rantatontin arvoa korottava vaikutus	
Rakennuspaikkojen ja rakennuksen arviointi	3 p
<ul style="list-style-type: none">- Rakennuspaikkojen määrä rantaviivan pituuden ja pohjoisen yleiskaavan mitoituksen perusteella- Tila muodostettu ja rakennus rakennettu ennen rakennuslain voimaantuloa	

Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 8.5.2010

Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset/Yleisauktorisointi

- Rakennuspaikkojen todennäköinen määrä 2 kpl
- Kaksi poikkeuksellisen suurta rakennuspaikkaa, Arviointi vertailukauppahintojen, ei neliöhintojen perusteella. Pinta-alan kasvu puolen hehtaarin jälkeen lisää aika vähän rakennuspaikan kokonaisarvoa. Komea paikka, komea puusto, hyvä ilmansuunta, puhdas vesi, hyvä ranta korottavat arvoa. Sähkön puute alentaa arvoa.
- Toinen rakennuspaikka rakentamaton
- Toinen rakennuspaikka rakennettu, sen arvo määrätään ison rakentamattoman rakennuspaikan arvon perusteella lisättynä reilusti rakennuksen teknistä arvoa suuremmalla arvolla, koska siinä rakennuspaikka on varma ja valmis

Yhteismetsäosuuksien arviointi

0,5 p

- 30 x vertailukauppojen keskiarvo
- Yhteismetsäosuuksien määrän kasvu ei vaikuta osuuksien arvoon, kun yhteismetsän arvo on kasvanut vastaavasti

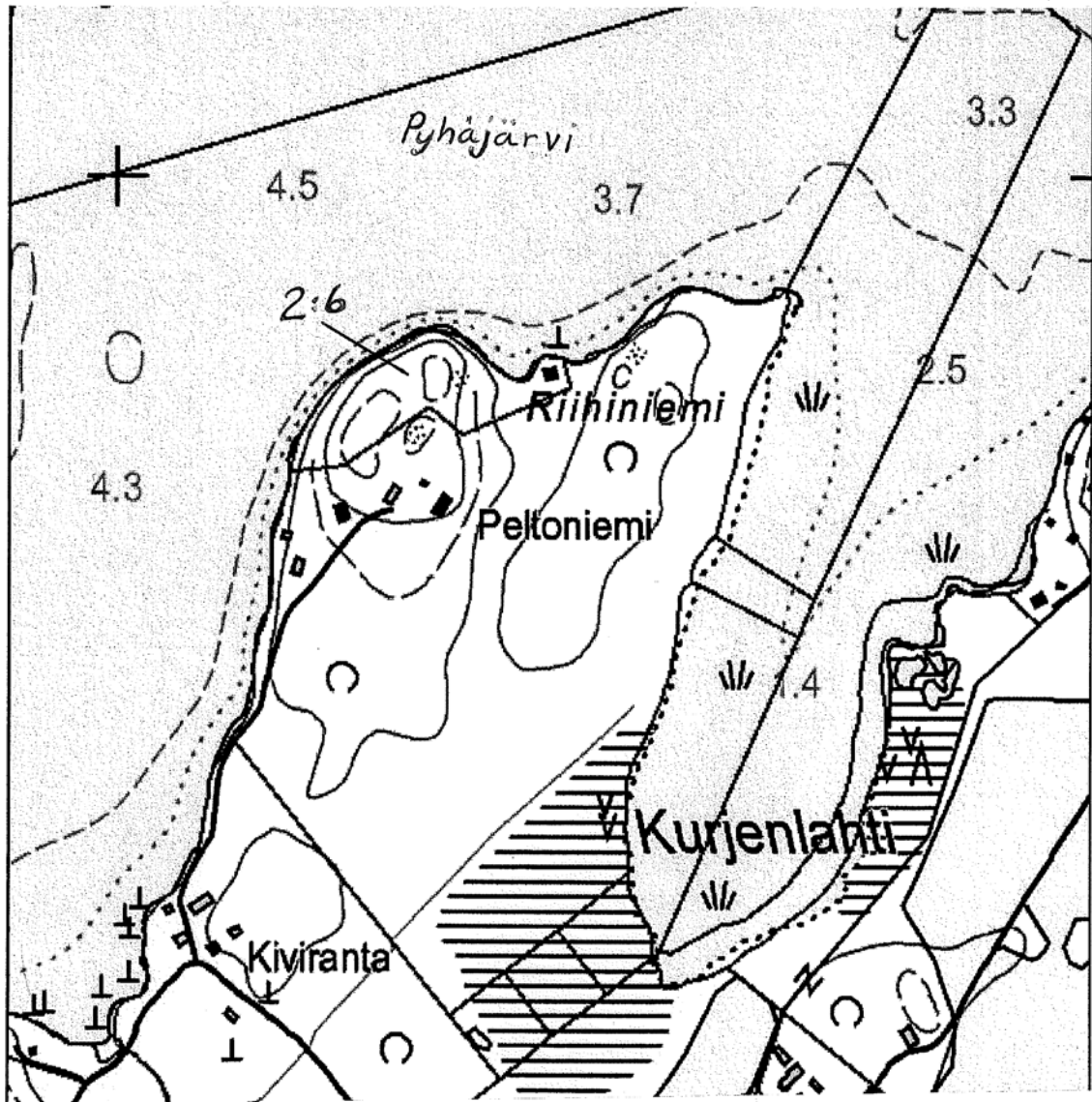
Arvioinnin tarkkuus

1 p

- Taloustilanne ym. yleiset epävarmuustekijät
- Kaavan puuttumisesta johtuva epävarmuus
- Tien saannin epävarmuus

Yhteensä

10 p



Kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe 8.5.2010
Kysymykset ja ohjeelliset mallivastaukset/Yleisauktorisointi