

## OSIO I

### Kysymys 1 (maksimi 3 p)

- A) AKA-arvioitsijan ilmoitusvelvollisuudet Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan 1.1.2010 voimaan tulleiden sääntöjen mukaan.

**TAI** (vastaa valintasi mukaan vain kysymykseen A tai B)

- B) Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan ilmoitusvelvollisuudet Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan 1.1.2010 voimaan tulleiden sääntöjen mukaan.

---

### Ohjeellinen mallivastaus (maksimi 3 p):

- A) Kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen 28 §:

AKA-arvioitsijan on ilman aiheetonta viivytystä toimitettava lautakunnalle **(0,5 p)** sen pyytämät tiedot ja selvitykset, jotka ovat valvonnan kannalta tarpeen **(0,5 p)**.

AKA-arvioitsijan on ilmoitettava kiinteistönarviointilautakunnalle, jos jokin AKA-arvioitsijaksi hakeutumisen edellytyksistä ei enää täyty **(0,5 p)**. Lisäksi AKA-arvioitsijan on välittömästi ilmoitettava lautakunnalle työ- ja kotipaikan sekä yhteystietojen muutokset **(0,5 p)**; konkurssiin asettaminen tai konkurssihakemuksen jättäminen sellaisen yrityksen osalta, jossa AKA-arvioitsijalla on merkittävä omistusosuus, määräämisvalta tai johtava asema; yksityishenkilön velkajärjestelyn aloittaminen; liiketoimintakiello tai muun vastaavan rajoitteen määrääminen **(0,5 p)** sekä sellainen arviotilaus, josta AKA-arvioitsija on joutunut kieltäytymään tilaajan epäasiallisen käytöksen vuoksi **(0,5 p)**. Lautakunta voi antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita AKA-arvioitsijan muista ilmoitusvelvollisuuksista.

- B) Kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen 15 §:

Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan on ilman aiheetonta viivytystä toimitettava lautakunnalle **(0,5 p)** sen pyytämät tiedot ja selvitykset, jotka ovat valvonnan kannalta tarpeen **(0,5 p)**.

Lisäksi Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan on välittömästi ilmoitettava lautakunnalle työ- ja kotipaikan sekä yhteystietojen muutoksista; konkurssiin asettamisesta tai konkurssihakemuksen jättämisestä sellaisen yrityksen osalta, jossa kiinteistönarvioitsijalla on merkittävä omistusosuus, määräämisvalta tai johtava asema; yksityishenkilön velkajärjestelyn aloittamisesta tai liiketoimintakiellon tai muun vastaavan rajoitteen määräämisestä. Lautakunta voi antaa tarkempia ohjeita ja määräyksiä Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan ilmoitusvelvollisuudesta. **(2,0 p)**

## Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Miten vuokralaisen yrityssaneerausmenettelyn alkaminen tai konkurssi vaikuttaa vuokranantajaan ja kiinteistön arvoon?

---

**Ohjeellinen mallivastaus** (maksimi 6 p):

### Vuokralaisen konkurssi

Kun vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin eikä konkurssipesä ole vuokranantajan asettamassa vähintään yhden kuukauden määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Konkurssi ei estä vuokrasopimuksen irtisanomista tai purkamista muiden lainmukaisten perusteiden perusteella; ei kuitenkaan ennen konkurssia maksamattomien vuokrien perusteella.

Jos konkurssipesä käyttää huoneistoa, se on tämän ajan vastuussa vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä. Edelleenvuokrautilanteessa konkurssipesä vastaa vuokrasopimuksen velvoitteista kunnes huoneistoa hallinnassaan pitävälle vuokralaiselle on ilmoitettu ensivuokrasuhteen päättymisestä.

Kun vuokrasopimus purkautuu vuokralaisen konkurssin johdosta, on vuokranantajalla oikeus saada korvaus hänelle aiheutuneesta vahingosta. **(2,0 p)**

### Yrityksen saneerausmenettely

Saneerausmenettelyn alkaminen keskeyttää aikaisemmin alkaneen konkurssimenettelyn.

Menettelyn alettua vuokranantaja ei saa periä ennen menettelyn alkamista eräänntyneitä vuokria. Jo aloitettuja perimistoimenpiteitä ei saa jatkaa.

Vuokranantajalla on eri asema tilanteessa riippuen siitä, onko vuokravakuutta tai takaaja vai vakuudeton vuokrasopimus. Mikäli on vakuus, niin vuokranantaja on siltä osin vakuusvelkoja, mikäli ei vakuutta, niin vuokranantaja on saneerausvelkoja.

Saneerausmenettelyn alkaminen ei estä vuokrasaatavan perimistä takaajalta taikka kolmannen henkilön asettaman vakuuden arvosta eikä irtisanomasta tai muuten eräännyttämistä velkaa takaajan tai edellä tarkoitetun vakuuden asettajan osalta, jos takaussitumus on annettu tai vakuus asetettu liiketoiminnassa, tämä koskee myös kanssavelallista. Suorituksen vaatiminen takaajalta ei edellytä velalliseen kohdistettua eräännyttämistä.

Vuokrasopimus voidaan irtisanoa vuokralaisen puolelta menettelyn alettua päättymään kahden kuukauden kuluttua irtisanomisesta sopimuksen kesto tai irtisanomista koskevien ehtojen estämättä. Vuokranantajalla on oikeus vahingonkorvaukseen irtisanomisen johdosta (korvaus saneerausvelkaa). **(2,0 p)**

Vaikutus kiinteistön arvoon

Tässä vastauksen osassa tulee asiaa tarkastella laajasti ja eri tilanteita punniten (ainoa vuokralainen, päävuokralainen, useita vuokralaisia, sijainti, käyttötarkoitus, rakennus ”tailor made”, rakennuksen vaihtoehtoiset käytöt). **(2,0 p)**

**Kysymys 3** (maksimi 6 p)

- A) Markkina-arvon määritelmä IVS 2011:n mukaan. (maksimi 1,5 p)
- B) Selosta markkina-arvon määritelmän osien (9 kpl) sisältö IVS 2011:n mukaan. (maksimi 4,5 p)

---

**Ohjeellinen mallivastaus** (maksimi 6 p):

IVS 2011 on yhtenevä näiden osien osalta IVS 2007 kanssa. IVS 2007 käännöksen (sivut 76–78) mukaan:

A) Markkina-arvon määritelmä

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimintaan halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. **(1,5 p)**

B) Markkina-arvon määritelmän osien (9 kpl) sisältö

1. "Arvioitu rahamäärä" viittaa rahamääräisesti ilmaistuun hintaan, joka omaisuudesta voidaan maksaa toisistaan riippumattomien osapuolten välisessä liiketoimessa. Markkina-arvo on se todennäköisin hinta, joka voidaan kohtuudella olettaa saatavan markkinoilla arvopäivänä markkina-arvon määritelmän mukaisesti. Se on paras hinta, jonka myyjä voi kohtuudella saada, ja edullisin hinta, johon ostaja voi kohtuudella päästä. Tämä käsite sulkee erityisesti pois hinnan, jota ovat alentaneet tai korottaneet erityiset ehdot tai olosuhteet, kuten epätavanomaiset rahoitus-, myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyt, kenen tahansa kauppaan liittyvän osapuolen myöntämät erikoisehdot tai -myönnytykset, tai mitkä tahansa erikoisarvoa sisältävät tekijät. **(0,5 p)**
2. "jolla omaisuus vaihtaisi" viittaa siihen tosiasiaan, että omaisuuden arvo on pikemmin arvioitu rahamäärä kuin ennalta määrätty summa tai todellinen kauppahinta. Se on hinta, jolla markkinat odottavat markkina-arvon määritelmää kaikilta muilta osin vastaavan liiketoimen toteutuvan arvopäivänä. **(0,5 p)**
3. "arvopäivänä" edellyttää, että arvioitu markkina-arvo on ajallisesti määritetty annetulle päivälle. Koska markkinat ja markkinaolosuhteet voivat muuttua, arvioitu arvo voi toisena ajankohtana olla väärä tai sopimaton. Arvioitu määrä kuvaa ajankohtaista markkinatilannetta ja olosuhteita todellisena arvopäivänä, ei sitä edeltävänä tai tulevana ajankohtana. Määritelmä myös edellyttää myyntisopimuksen samanaikaista täytäntöönpanoa ja omistajan vaihtoa ilman mitään hinnanmuutoksia, joita muutoin saatettaisiin tehdä. **(0,5 p)**

4. "halukas ostaja" viittaa henkilöön, joka on motivoitunut, muttei pakotettu ostamaan. Ostaja ei ole yli-innokas eikä päättänyt ostaa hinnalla millä hyvänsä. Ostaja myös ostaa ajankohtaisten markkinarealiteettien ja markkinaodotusten mukaisesti, pikemmin kuin liittyen kuvitteellisiin tai oletettuihin markkinoihin, joita ei voi osoittaa tai odottaa olevan olemassa. Oletettu ostaja ei maksa korkeampaa hintaa kuin markkinat vaativat. Kyseisen omaisuuden omistaja luetaan niiden joukkoon, jotka muodostavat "markkinat". Arvioija ei saa tehdä epärealistisia oletuksia markkinatilanteesta eikä olettaa markkina-arvon tason olen korkeampi kuin mikä on järkevästi saatavissa. **(0,5 p)**
5. "halukas myyjä" ei ole yli-innokas eikä pakotettu myymään, ei valmis myymään hinnalla millä hyvänsä, eikä valmis pysymään hintavaatimuksessa, jota ei voi pitää järkevänä vallitsevilla markkinoilla. Halukas myyjä on motivoitunut myymään omaisuuden (vapailla) markkinoilla markkinaehdoin tavanomaisen markkinoinnin jälkeen parhaalla saatavissa olevalla hinnalla, mikä se hinta sitten lieneekään. Todellisen omistajan tosiasiallisia olosuhteita ei tarkastelussa oteta huomioon, sillä "halukas myyjä" on hypoteettinen omistaja. **(0,5 p)**
6. "riippumaton liiketoimi" tapahtuu sellaisten osapuolten välillä, joilla ei ole erityissuhteita (kuten esimerkiksi emo- ja tytäryhtiö tai vuokranantaja ja vuokralainen), jotka voisivat tehdä hintatasosta markkinoiden kannalta epätyypillisen tai paisutellun erikoisarvon takia. Markkina-arvon mukaisen liiketoimen oletetaan tapahtuvan toisistaan riippumattomien, itsenäisesti toimivien osapuolten välillä. **(0,5 p)**
7. "asianmukaisen markkinoinnin jälkeen" tarkoittaa, että omaisuus on esillä markkinoilla sopivimmalla tavalla, jotta siitä luovutettaessa saataisiin paras, kohtuullisesti saavutettavissa oleva hinta markkina-arvon määritelmän mukaisesti. Myyntiajan pituus saattaa vaihdella markkinaolosuhteiden mukaisesti, mutta sen on oltava tarpeeksi pitkä, jotta omaisuus saadaan tuotua riittävän monen potentiaalisen ostajan tietoisuuteen. Myyntiaika edeltää arvopäivää. **(0,5 p)**
8. "Osapuolten toimiessa asiantuntevasti ja harkitusti" edellyttää, että sekä halukas ostaja että halukas myyjä ovat riittävän tietoisia omaisuuden luonteesta ja ominaisuuksista, sen nykyisistä ja potentiaalisista käyttötavoista, sekä markkinatilanteesta arvopäivänä. Kummankin oletetaan myös käyttävän tietoja omaa etuaan tavoitellen ja harkitusti etsivän parasta hintaa omista kaupanteon lähtökohdistaan. Huolenpito omista eduistaan arvioidaan arvopäivän mukaisessa markkinatilanteessa eikä jälkiviisaasti jonkin myöhemmän hetken tietämyksen perusteella. Omaisuuden myyminen laskevien hintojen markkinoilla aiempaa markkinatasoa alempaan hintaan ei välttämättä ole epäviisaasta. Näissä tapauksissa harkitseva ostaja tai myyjä toimii parhaan senhetkisen saatavilla olevan markkinatiedon mukaan, kuten muillakin muuttuvien hintojen mukaisilla markkinoilla osto- ja myyntitilanteessa tapahtuu. **(0,5 p)**
9. "ilman pakkoa" tarkoittaa, että kumpikin osapuoli on motivoitunut liiketoimeen, mutta kumpaakaan ei ole pakotettu tai kohtuuttomasti painostettu päättämään siitä. **(0,5 p)**

## OSIO II

### Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Perikunta tilaa arviolausunnon noin 15 hehtaarin kokoisesta hyväpuustoisesta palstasta, joka sijaitsee Päijät-Hämeessä ison järven saarella, jonne ei ole siltayhteyttä. Palsta on rakentamaton, ja siinä on noin kilometri rantaviivaa.

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

---

#### Ohjeellinen mallivastaus (maksimi 8 p)

##### Lähtötiedot

1,5 p

- Rekisteritiedot, kiinteistörekisterikartta, pinta-ala, venevalkama- ym. rasitteet
- Puustotiedot

Tietolähteet: Kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, lainhuutotodistus, Maanmittaustoimisto, KTJ-selaintietopalvelu, Metsänhoitoyhdistys tai metsäkeskus

##### Kaavoitustilanne

1,5 p

- Kaavoituskatsaus: maakuntakaava, mahdollinen yleiskaava tai ranta-  
asemakaava
- Rakennusjärjestys
- Suojeluohjelmat

Tietolähteet: Kunta, ELY-keskus

##### Kauppahintatiedot, vertailukaupat

1,0 p

- Rantatonttien kaupat kunnan alueelta
- Mahdolliset laajojen ranta-alueiden vertailukaupat
- Mahdolliset saaritonttien kaupat

Tietolähteet: Kiinteistöjen kauppahintarekisteri KHR, Maanmittauslaitos, kunta

##### Kysyntä/tarjontatilanne

1,0 p

- Yleinen suhdannetilanne
- Ranta/saaritonttien kysyntä/tarjontanäkymät
- Ranta/saaritonttien kaupat viime vuosina
- Saarella olevan puuston kysyntänäkymät

Tietolähteet: Kunta, kiinteistönvälittäjät, vertailukaupat kauppahintarekisteristä, metsänhoitoyhdistys

Arviointi

**2,0 p**

- Katselmus
- Rakennuspaikkojen määrä, joko yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta
- Jos ei kaavaa, arviointi, kuinka monta rakennuspaikkaa rantaviivalle voisi saada, kantatilaperiaate, muunnettu rantaviiva, rakennuspaikkojen varmistuminen vie aikaa, joka vaikuttaa arvioon
- Mahdollisen ranta-asemakaavan laadinta kaavoituskustannuksineen, -aikoineen ja riskeineen
- Rannan laadun, vesistön, ilmansuunnan yms. vaikutus rantatonttien arvoon
- Saariolosuhteiden, sähkönsaantimahdollisuuden ja venematkan vaikutus rantatonttien arvoon
- Venevalkaman olemassaolo mantereella
- Mahdollisten suojelupäätösten vaikutus alueen arvoon
- Saariolosuhteiden vaikutus puuston arvoon
- Rakennuspaikkojen puuston arvon vähentäminen metsätalousarvosta
- Arviointimenetelmä
  - Kauppa-arvomenetelmä, rantatontit
  - Puuston arviointi summa-arvomenetelmällä

Arvioinnin tarkkuuteen vaikuttavat tekijät

**1,0 p**

- Arvio tarkempi, jos kaava osoittaa rakennuspaikkojen määrän, muuten tarkkuus heikkenee
- Vertailukauppojen määrä ja vertailukauppojen suuri hintojenvaihtelu
- Venevalkaman puute heikentää arvion tarkkuutta
- Suojelupäätökset lisäävät arvioinnin epätarkkuutta

## **Kysymys 5** (maksimi 10 p)

*(Yleisauktorisointi, kiinteistönarvioitsijakoe)*

Arvioitavanasi on asuin- ja liikekiinteistö, joka sijaitsee pientalovaltaisella alueella noin 10 kilometriä Helsingin keskustasta pohjoiseen. Kohteen omistavat iäkkäät sisarukset, jotka ovat pyytäneet sinulta arviota mahdollista kauppaa varten. Paikallinen rakennusliike on mahdollisesti kiinnostunut kiinteistön ostamisesta.

### **Lähtötiedot:**

#### Tontti

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin vuonna 1955. Tontin pinta-ala on 2.800 m<sup>2</sup>. Lähes neliönmuotoinen tontti sijaitsee Pääkadun ja Sivukadun risteyksessä ja rajoittuu kahdelta sivultaan (52,3 m ja 53,5 m) katuun.

Tonttia koskeva asemakaava on vahvistunut vuonna 1979. Siinä arvion kohde on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) korttelialueeksi. Rakentamisen tehokkuusluku  $e=0.25$ . Rakentaa saa yhteen kerrokseen. Rakennettavasta kerrosalasta vähintään 1/3 ja enintään 2/3 tulee olla liike- tai toimistotiloja.

#### Rakennus

Kohteella on vuonna 1981 rakennettu yksikerroksinen punatiilinen liike- ja asuinrakennus, jonka kerrosala on 400 m<sup>2</sup> ja tilavuus 1.200 m<sup>3</sup>. Rakennuksessa on betoniaturaperustus ja puurunko. Loiva harjakatto on peltikatteinen. Rakennuksessa on varaava yösähkölämmitys ja koneellinen poistoilmanvaihto. Rakennuksessa on kaksi liikehuoneistoa ja yksi asuinhuoneisto.

Liikehuoneistoon 1 (noin 200 m<sup>2</sup>) on pääsisäänkäynti Pääkadulta ja sivuovi Sivukadulta. Molemmilla kadunpuoleisilla sivuilla on isot näyteikkunat. Avoimen liiketilan takaosasta on erotettu tauko- ja sosiaalitilat, turvaholvi ja varastohuone.

Liikehuoneisto 2 (noin 130 m<sup>2</sup>) on avointa tilaa, josta on erotettu pieni wc ja keittiö. Tilaan on sisäänkäynti Pääkadulta. Kadun puolella on iso näyteikkuna.

Asuinhuoneisto käsittää kaksi huonetta, keittiön, saunan, kylpyhuoneen ja eteisen, yhteensä 55 m<sup>2</sup>. Huoneistossa on tehty pintaremonttia vuonna 2007.

#### Vuokraukset

Isompi liiketila on vuokrattu tilitoimistolle määräaikaisella, 31.5.2014 päättyvällä vuokrasopimuksella. Vuokran suuruus on 1.400 euroa kuukaudessa. Vuokranantaja vastaa tilojen lämmityksestä. Pienempi liiketila on ollut tyhjänä kesästä 2011 saakka, jolloin huoneistossa vuokralla ollut polkupyöräkorjaamo muutti pois. Huoneistoa on yritetty vuokrata vuokrapyyntöillä 6 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Asuinhuoneisto on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Vuokran suuruus on 600 euroa/kk.



### Kustannuksia

Arvion pyytäjältä saadun tiedon mukaan rakennuksen lämmityskulut ovat olleet noin 3.500 euroa vuodessa, kiinteistövero noin 1.500 euroa vuodessa ja kiinteistövakuutus noin 1.500 euroa vuodessa.

### Ympäristö ja palvelut

Ympäristössä on lähinnä asuinpientaloja. Alakoulu ja lähin päiväkotijoukot sijaitsevat noin puolen kilometrin päässä kohteelta. Suurehkoon kauppakeskukseen ja rautatieasemalle on matkaa noin 1,5 kilometriä. Lähin bussipysäkki on 50 metrin päässä. Noin kilometrin päähän kohteelta on juuri avattu uudistettuna iso päivittäistavarakauppa.

### Hintatietoja

Kohteen sijaintialueella vuosina 2012–2013 tehdyissä kaupoissa on toteutunut seuraavia hintoja:

<u>kerrostalohuoneistot</u>	<u>vanhat</u>	<u>uudet</u>
yksiöt	3.500–4.500 euroa/m <sup>2</sup>	4.300–4.500 euroa/m <sup>2</sup>
kaksiot	2.200–4.000 euroa/m <sup>2</sup>	3.500–4.000 euroa/m <sup>2</sup>
3-4 huonetta	2.000–2.900 euroa/m <sup>2</sup>	3.400–3.700 euroa/m <sup>2</sup>
<u>rivitalohuoneistot</u>	<u>vanhat</u>	<u>uudet</u>
kaksiot	2.800–3.700 euroa/m <sup>2</sup>	3.600–4.000 euroa/m <sup>2</sup>
3-4 huonetta	2.700–4.200 euroa/m <sup>2</sup>	3.500–3.800 euroa/m <sup>2</sup>
pientalotontit	900–1.200 euroa/k-m <sup>2</sup>	
kerrostalotontit	400–600 euroa/k-m <sup>2</sup>	
liiketontit	200–400 euroa/k-m <sup>2</sup>	

Noin 1,5 kilometrin päässä sijaitsevassa kauppakeskuksessa ja sen lähistöllä katutaso liikahuoneistoja on vuokrattu 15–20 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja myyty hintaan 1.500–2.000 euroa/m<sup>2</sup>. Toimistohuoneistoja on vuokrattu 10–14 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja myyty hintaan 800–1.200 euroa/m<sup>2</sup>.

### **Kysymykset ja tehtävät:**

- A) Mitä lisätietoja ja mistä hankit arviota varten?
- B) Mitä arviointimenetelmää käytät?
- C) Miten arvioit kohteen?
- D) Tee karkea arviolaskelma, johon päädyt annettujen tietojen ja tekemiesi selvitysten pohjalta. (Euromääräinen tulos ei vaikuta arvosteluun.)
- E) Arvioi perustellusti arviosi tarkkuutta.

**Ohjeellinen mallivastaus** (maksimi 10 p)

Pisteytys:            A) 3,0 p      B) 1,0 p      C+D) 5,5 p      E) 0,5 p

A) hankittava

viranomaisilta

- tontin kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus, rasiustodistus (pinta-ala, rasiitteet, oikeudet ym.)
- asemakaava / tieto vireillä olevista muutoksista
- tonttikartta
- tieto maaperästä, perustamisolosuhteet
- tieto kaupungin johdoista, liittymistä
- rakennuksen piirustukset, käytetty rakennusoikeus

katselmuksessa

- sijainti, ympäristö, maasto, palvelut, yhteydet
- rakennuksen ja huoneistojen kunto, laatutaso, tehdyt korjaukset

omistajalta

- rakennuksessa tehdyt korjaukset, mahdollinen kuntotarkastus (korjaustarpeet)
- vuokranantajan kulut
- vuokrasopimukset

selvitettävä lisäksi mm.

- tontin jakamismahdollisuus, tonttijakoluonnos/ehdotus (kaupungilta)
- asuntojen, toimitilojen ja tonttien markkinat alueella (eri lähteistä)

Jos mahdollista, hankittava vertailukauppoja ja -vuokrauksia.

B) arviointimenetelmät

kauppa-arvo, tuottoarvo tai näiden yhdistelmä

- asuinhuoneistot, ensisijaisesti kauppa-arvo
- liiketilat, tuottoarvo (jos vertailukauppoja saatavissa, kauppa-arvo)
- käyttämätön rakennusoikeus, kauppa-arvo

C) arvon määrittämisen perusteet

Arvo määritettävä parhaan ja tuottavimman käytön mukaan.

käsiteltävä / huomioitava:

- markkinatilanne: myytävyyden / vuokrattavuus
- asemakaavan oikea tulkinta
- koko kiinteistön ja käyttämättömän rakennusoikeuden käyttömahdollisuudet (liike, toimisto, asuin) ottaen huomioon markkinatilanne (tonttijaon muutos, hallinnanjakosopimus, yhtiön perustaminen, käyttötarkoituksen muutos)
- eri myyntivaihtoehtojen pohdinta:
  - myynti kokonaisuutena sijoittajalle/rakentajalle
  - myynti kahtena tai kolmena tonttina tai hallinnanjakosopimuksella
- olemassa olevien rakennusten tulevaisuus, korjaus-/purkukustannukset

- mahdollisuus asemakaavan muutokseen, myynti asuintonttina/-tontteina,
  - maankäyttösopimuskorvauksen vaikutus
- vuokrasopimusten vaikutus

kauppa-arvoperusteinen arviointi:

- kohteen +/- hintatekijät
- alueen hintatason / kohteen yksikköhinta

tuottoarvoperusteinen arviointi:

- vuokratason määrittäminen
- vuokranantajan kustannukset
- vajaakäyttö
- perusteltu tuottovaatimus

- D) arviolaskelma
- järkevä, virheetön laskelma aikaisemmin käsitellyn perusteella realistisista lähtökohdista
- E) arvion tarkkuus
- perusteltu kannanotto

**Kysymys 5** (maksimi 10 p)  
*(Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointi)*

Laadi arviolausunto maa- ja metsätalouskiinteistöstä myyntitarkoitusta varten.

Arvion tilaaja on Peltosaaren tilan 1:55 lähikaupungissa pitkään asunut iäkäs omistaja NN. Peltosaaren tila sijaitsee Mäntyniemen kunnan Niittysen kylässä.

Mäntyniemen kunta on pieni viljelysvaltainen alle 4000 asukkaan kunta 150 kilometrin päässä Helsingistä. Kunnan asukasluku on vähentynyt viime vuosina. Kunnassa ei vesistöjen vähäisyydestä johtuen ole juurikaan loma-asutusta.

Noin 20 hehtaarin tila sijaitsee yhdessä palstassa kapeaan, sameavetiseen Kuusjokeen rajoittuen. Tilalla on noin hehtaarin kokoinen villiintynyt talouskeskus vanhoine, huonokuntoisine, yli 10 vuotta käyttämättä olleine rakennuksineen. Tilan salaojitetut yhteensä 14 hehtaarin pellot sijaitsevat kahdessa yhtä suuressa lohossa Peltolan yksityistien molemmin puolin. Loppuosa tilasta on metsää. Talouskeskuksesta on matkaa kunnan keskusta noin 10 km. Pellot on vuokrattu naapurille vuoden 2013 loppuun asti. Vuokrasopimuksessa on sovittu, että tukioikeudet palautuvat vuokra-ajan päättyessä pellon omistajalle.

**Lähtötiedot:**

Kauppahintatiedot:

Peltokauppoja Mäntyniemellä vuosilta 2009–2012 on 9 kpl seuraavasti: Minimi 4.700 €/ha, maksimi 10.250 €/ha, mediaani 8.900 €/ha ja keskiarvo 9.300 €/ha. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli n. 8,6 ha. Teoksen Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2012 mukaan maakunnassa tehtiin vuonna 2012 20 peltokauppaa siten, että kauppojen keskiarvo oli 8.990 €/ha ja mediaani 9.200 €/ha. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli 13,0 ha.

Haja-asutusalueen rakentamattomat rakennuspaikat:

Vertailukauppoja Mäntyniemellä 8 kpl vuosilta 2009–2012. Vertailukaupoissa neliöhintojen keskiarvo oli 3,10 €/m<sup>2</sup>, mediaani 2,80 €/m<sup>2</sup>, minimi 0,71 €/m<sup>2</sup> ja maksimi 3,70 €/m<sup>2</sup>. Vertailukaupoissa kokonaismaapinta-alojen keskiarvo oli 6.500 m<sup>2</sup>. Vertailukaupat enimmäkseen lähellä kunnan keskustaa.

Haja-asutusalueen rakennetut rakennuspaikat:

Teoksen Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2012 mukaan maakunnassa tehtiin 263 kauppaa, joiden kauppahintojen mediaani oli 128.000 € ja keskiarvo 134.617 €, pinta-alojen keskiarvo oli 5.500 m<sup>2</sup>.

Metsämaa:

Teoksen Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2012 mukaan maakunnassa tehtiin vuonna 2012 58 kauppaa siten, että kauppojen keskiarvo oli 5.070 €/ha ja mediaani 4.560 €/ha. Pinta-alojen keskiarvo oli 13,0 ha.

Puusto:

Metsänhoitoyhdistyksen arvio puumääristä ja puuston yksikköhintatiedot METLAn tilastoista kunnassa toteutuneista puukaupoista:

	k-m <sup>3</sup>	yksikköhinta €/m <sup>3</sup>		
		v. 2010	v. 2011	v. 2012
Kuusitukki	730	55,00	57,00	56,00
Kuusikuitu	480	20,00	21,00	19,00
Mäntytukki	130	54,00	56,00	55,00
Mäntykuitu	50	15,00	17,00	16,00

Metsämaapohja lehtomaista kangasta 5 hehtaaria, tuottoarvo 440 €/ha.

Rakennukset:

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

*Asuinrakennus*

- rakennusvuosi 1946
- rakennuksen ulkomitat 11,2 m x 8,6 m + kuisti 3,4 m x 5 m.
- vanhat kaksinkertaiset ikkunat
- yläkerta kylmää tilaa
- lautarunko, lautavuoraus, vuotava peltikatto, betoniperustus
- sähkö ollut, ei vesijohtoa/viemäriä
- keittiössä yksinkertainen varustus, puuhella
- rakennuksen perustus osin rikki, lautavuoraus osin laho
- kunto välttävä
- tasoluokka 4
- jälleenrakentamiskustannus 348 €/brm<sup>2</sup>
- indeksikorjaus tämän päivän hintaan 1,47

*Sauna*

- rakennettu noin vuosina 1945–48
- rakennuksen ulkomitat 4,8 m x 5,1 m
- tiilikatto, lautavuoraus, hirsirunko
- kunto heikko
- jälleenrakentamiskustannus 467 €/brm<sup>2</sup>
- indeksikorjaus tämän päivän hintaan 1,47

*Navetta*

- rakennettu vuonna 1952
- rakennuksen ulkomitat 22,2 m x 8,9 m
- tiilikatto, notkollaan
- tiili/puurakenteinen, betonilattia haljennut ja hajonnut
- kunto heikko
- jälleenrakentamiskustannus 430 mk/brm<sup>2</sup>
- indeksikorjaus tämän päivän hintaan 1,47

**Ohjeellinen mallivastaus (maksimi 10 p):**

Arviointilausunnon rakenne

**1,5 p**

- mallin mukaisuus
- lähtötiedot, tietolähteet
- maastokatselmusmaininta

Arviointimenetelmät

**1,5 p**

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

Markkina-analyysi

**1,0 p**

- Kysyntänäkymät, yleiset suhdannenäkymät, hyvälle pelloille on kysyntää viljelyvaltaisessa kunnassa. Ränсистyneeille talouskeskukselle ei ole juurikaan kysyntää syrjäisellä, autioituvalla seudulla. Järvien puute vähentää loma-asuntokysyntää. Metsäalueilla kova kysyntä eteläisessä Suomessa.

Peltojen arviointi

**1,0 p**

- Pellot keskimääräistä arvokkaammat, salaojitus ja isot lohkot korottavat hintaa, samoin sijainti yksityistien varressa

Metsän arviointi

**1,0 p**

- Käytettävät yksikköhinnat, käytetään vähän pitemmän ajan, usein kolmen vuoden keskihintaa
- Kokonaisarvon korjaus; kun puusto on vanhaa, ja järeää, kokonaisarvon korjaus on pieni, noin - 10 %. Käytännössä Etelä-Suomessa kokonaisarvon korjaus on pienempi kuin muualla.
- Metsäalueiden vertailukauppoja ei voi käyttää, koska niiden puustomääristä ei ole tietoa, ja usein vertailukaupoissa puustoa on vähän.

Rakennusten arviointi

**1,0 p**

- tekniset nykyarvot, poistoprosentti suuri
- Rakennukset ovat lähes arvottomat, arvo saattaa olla jopa negatiivinen.

Rakennuspaikan arviointi

**1,0 p**

- Rakennuspaikan arviointi rakentamattomien vertailukauppojen perusteella, syrjäinen sijainti ja lähes purkukuntoiset rakennukset hoitamattomassa pihapiirissä alentavat rakennuspaikan arvoa

Summa-arvo

**1,0 p**

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

Arvioinnin tarkkuus

**1,0 p**

- pellon ja metsän osalta arvioinnin tarkkuus on hyvä
- hoitamattoman talouskeskuksen arvioinnissa paljon epävarmuustekijöitä