

AKA-PROVET / KHK-PROVET (generell auktorisering,
Provet av centralhandelskammaren godkänd värderare)

DEL I

Fråga 1 (max. 3 p) Gemensam för alla

Vad sägs i bestämmelserna om God Fastighetsvärderingssed (KA ry) med avseende på fastighetsvärderarens jävighet?

Modellsvår

Fastighetsvärderare ska utföra värderingen självständigt (0,25 p) och oberoende (0,25 p).

Värderare får inte ta emot uppdrag ifall om uppdraget inte separat har avtalats med uppdragsgivaren (0,25 p) (0,25 p förutsätter att båda har nämnts), eller om han eller hon är medveten om att han eller hon själv eller en nära släkting eller anhörig, arbetsgivare eller person som har dominerande ställning i hans eller hennes arbetsgivarsamfund kan förvänta sig sådan fördel i angelägenheten som möjligen kunde stå i konflikt med uppdragsgivarens intressen (0,25 p). (0,25 p förutsätter att man har nämnt att sådan eventuell fördel för egen eller närstående parts del kunde stå i konflikt med uppdragsgivarens intressen).

I värderingsinstrumentet ska värderarens förhållande till uppdragsgivaren specificeras ifall

- värderingsuppdraget utförs på uppdrag av arbetsgivare eller nära släkting
- uppdragsgivaren eller personen som äger fastigheten som ska värderas har dominerande ställning i värderarens arbetsgivarsamfund (0,25 p)

(poäng förutsätter att man har nämnt när eventuellt förhållande ska noteras och att man har nämnt att förhållandet har noterats i värderingsinstrumentet)

Utan tillstånd av den första uppdragsgivaren får man inte ge värdering för ett och samma objekt till två olika parter (0,25 p) ifall värderingarna inte tidsmässigt ligger tillräckligt långt från varandra eller om förhållandena inte har förändrats så att man kan förmoda att en ny värdering inte kan orsaka den första uppdragsgivaren olägenhet (0,25 p). (0,25 p förutsätter att man har nämnt en av dessa eller båda och att man ytterligare har nämnt att man inte kan förmoda att olägenhet skulle orsakas). Detta gäller också fall där värdering tidigare har utförts i samma arbetsgemenskap (0,25 p).

Ifall faktum att jävighet med avseende på ovanstående föreligger konstateras efter det uppdraget har mottagits (0,25 p), är värderaren skyldig att antingen avstå från uppdraget eller tillkännage sin jävighet (0,25 p) (0,25 p förutsätter att båda alternativen har nämnts) varefter ärendet kan avtalas separat (0,25 p).

I samband med värderingsuppdraget får värderaren assistera och fungera som uppdragsgivarens agent och även i sådan position ge utlåtanden med avseende på värde, men hans eller hennes position måste tydligt framgå ur utlåtandet (0,25 p).

Fråga 2 (max. 6 p)
Gemensam för alla

Du värderar ett egnahemshus som har hyrts ut som bostad. Utred i korthet

- a) hur objektets hyra kan justeras (möjlighet till hyreshöjning) under hyresförhållandets gång;
- b) hur hyresgästen kan överlåta utrymmen i objektet som han eller hon har hyrt till en tredje part; och
- c) hur ägaren kan påverka att olägenhet som orsakas i och med att träd och trädgrenar som finns på angränsande lägenhet skuggar tomt, och att olägenhet orsakad av trädrötter som sträcker sig till ägarens område eventuellt kunde minskas. På vilka grunder kan ägaren få ersättning p.g.a. att jordschaktningsarbete som grannen utför på sitt område innebär rasrisk för egnahemshuset.

Modellsvår

a) Totalt 2 poäng

Är hyresavtalet i kraft tills vidare eller tidsbestämt på minst tre år kan hyran ändras (höjas) exempelvis i enlighet med indexvillkor som finns upptagna i avtalet. Avtalsfriheten tillåter också ändringar av annan typ (t.ex. graderad hyra) så länge villkoren inte är oskäligen.

Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481: i hyresavtal som gäller bostadslägenhet är det möjligt att avvika från lagens bestämmelser förutsatt att annat inte föreskrivs i föreliggande lag eller avvikelser på annat sätt inte ska anses vara förbjudet;

Lagen om begränsning av användning av indexvillkor 21.12.2000/1195: Det är förbjudet att i avtal ta in indexvillkor som grundar sig på förändringar i något index som anger prisers, löners, andra inkomsters eller andra kostnaders utveckling eller annan därmed jämförbar bindning. Lagen tillämpas inte på bl.a. hyresavtal för bostadslägenheter som är kraft tills vidare eller tidsbundet för minst tre år.

Legogivaren/hyresvärden har också rätt att säga upp hyresavtal för höjning av hyresavgift. Hyresgäst kan överlämna saken på hyresavgift till domstolens avgörande.

b) Totalt 2 poäng

Som hyresgäst har man rätt att överlåta en del av lägenheten till en tredje part t.ex. via underhyresavtal, ifall detta inte separat har förbjudits. Ansvar i förhållande till hyresvärden förblir hos den ursprungliga hyresgästen. Har lägenheten hyrts ut till ett företag är det inte möjligt att överlåta hyresrätten när företaget som är hyresgäst överlåter sin affärsverksamhet (sk. överlåtelse av affärsverksamhet) - i motsats till vad som skulle gälla för en affärslokal.

Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481: Hyresgästen har rätt att använda bostadslägenheten som bostad för sig själv eller som gemensam bostad för sig själv, make/maka och familjens barn. Ifall hyresvärden inte orsakas väsentlig olägenhet eller störning får hyresgästen

också använda bostaden som gemensam bostad för sina egna nära släktingar och sin makes/makas nära släktingar eller överlåta högst hälften av lägenheten som bostad åt en annan person i form av underhyresavtal eller på annat sätt.

I annat fall har hyresgästen inte rätt att utan i hyresavtalet ingående tillstånd eller separat tillstånd av legogivaren/hyresvärden överlåta lägenheten eller delar av lägenheten åt en annan person. Har hyresgästen överlåtit lägenheten i helhet eller delvis åt en annan person ansvarar hyresgästen fortfarande för sina förpliktelser som hyresgäst i enlighet med hyresavtalet, ifall annat inte har avtalats om med hyresvärden.

Hyresgäst har rätt att *tillfälligt* överlåta lägenheten till någon annan att använda på två års tid högst bl.a. i fall hyresgäst vistas i annan ort på grund av arbete och legogivaren/hyresvärden har inte grundat skäl att motsätta sig överlämnande.

c) Totalt 2 poäng

Grenar och rötter från grannens fastighet som tränger sig till en annan fastighets område får enligt lag avlägsnas. När det är fråga om träd som skuggar tomten kan olägenheten elimineras endast genom förhandling. Parten som orsakar rasrisk (grannen) är skyldig att ersätta skadan (i enlighet med lagen om grannförhållanden).

Lagen angående vissa grannelagsförhållanden 13.2.1920/26: Lider någon men i användandet av mark, som han äger eller med nyttjanderätt besitter, genom inträngande rötter från grannes mark, vare berättigad att borttaga dem. Lag samma vare om överhängande grenar, där de icke borttagas av ägaren inom skälig tid efter det han blivit därom tillsagd.

Å mark må ej grävas ej heller densamma belastas så, att byggnad å annans grund förlorar sitt stöd. Gräver någon å mark eller belastar densamma så, att byggnad å annans grund annorledes skadas, ersätter skadan, såvitt denna ej berott på otillräcklig grundning eller därpå att byggnaden eljest varit vårdslöst uppförd.

Fråga 3 (max. 6 p)
Gemensam för alla

Redogör för värderingsprocessens förlopp i enlighet med Internationella värderingsinstruktionen nr 1.

Modellsvår (finns på bild 1-1, översättning år 2005 IVS, s. 159 (även illustrativ ritning i enlighet med illustration på sidan 159 godkänns))

Definiera uppgiften (1 p; förutsätter att rubriken + minst hälften av innehållet har definierats rätt)

- specificera objektfastigheten
- fastställ fastighetsrättigheterna
- värderingens ändamål
- fastställ värdetyp
- värdatedatum
- uppdragets syfte
- övriga begränsande villkor

Gör en preliminär analys, välj och samla in information (1 p; förutsätter att rubriken + minst hälften av innehållet har definierats rätt)

- allmänna (region, stad och grannskap) / sociala, ekonomiska, administrativa, miljömässiga
- detaljerade (objekt- och jämförelsematerial) / kostnader och värdeminskning, intäkter och utgifter, kapitaliseringsränta, ägandehistoria, fastighetens användning
- konkurrerande utbud och efterfrågan (objektmarkanden) / inventera konkurrerande fastigheter, köp- och försäljningsuppdrag, underutnyttjande och offerter, undersökningar om efterfrågan, avsättningsnivå

Bästa och produktivaste användning (1 p; förutsätter att rubriken + minst hälften av innehållet har definierats rätt)

- oförädlad mark
- förädlad fastighet
- specificera användning, tid och marknadsparter

Estimera markvärde (1 p)

Uppgiftens lösning (1 p; förutsätter att rubriken + minst hälften av innehållet har definierats rätt)

- saluvärdemetoden
- avkastningsvärdemetoden
- omkostnadsvärdemetoden

Samordna erhållna värdeindikationer och ge slutgiltigt estimat (1 p)

Rapportera fastställt värde (1 p)

DEL II

Fråga 4 (max. 8 p)

Generell auktorisering, av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare

- a) Redogör för hur värderingsobjektet ska individualiseras och definieras vid AKA-värdering av affärslokal, hur sker individualiseringen?
 - b) Beskriv värderingsobjektets egenskaper vid AKA-värdering av affärslokal, vilka uppgifter ska utredas?
 - c) Var hittar man marknadsinformation för värdering av affärslokaler?
-

Modellsvår

- a)
 - fastighetsaktiebolagets namn enligt Handelsregistret
 - fastighetsaktiebolagets FO-nummer enligt Handelsregistret
 - lägenhetens aktienummer
 - fastighetsbeteckningar, byggnadsbeteckningar
 - institutionsbeteckning och eventuella på hyrt område befintliga byggnader
 - på annat sätt definierat markområde samt eventuellt där befintliga byggnader
 - adress
 - fastighetsportfölj ifall det inte är fråga om enskilda fastigheter
- b)
 - läge, avstånd
 - markområdets areal
 - markens planeringsenliga användningsändamål
 - förorenad mark
 - bolagsordning, disponentintyg
 - byggnadernas användningsändamål i enlighet med bolagsordning, byggnadstillstånd och nuvarande användning
 - byggnadernas areal (bruttokvadratmeter, våningskvadratmeter, areal som ska uthyras)
 - byggt teknik, material, VVSE, uppkopplingar
 - fastighetsregisterutdrag, lagfart och inteckningsbevis
 - servitut, inteckningar och ägande för ovanstående
 - skötselkostnader
 - hyresuppgifter
- c)
 - KTI
 - konsultpublikationer
 - köpeskillingsregister över fastigheter
 - marknadsplatser för kontorslokaler på Internet
 - institutioner för forskning och prognos
 - städernas och kommunernas publikationer
 - övriga aktörer inom fastighetsbranschen

Betygsättning: 0,5 p / punkt; 16 rätt ger fulla poäng

Fråga 5 (max. 10 p)

Generell auktorisering, av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare

Du håller på att värdera en fastighet som är belägen i norra Esbo.

Uppdragsgivaren har gett dig bifogade kartbilaga och följande uppgifter:

Arealen för lägenheten som ska värderas (RN:r 7:13) är 10 300 m². Lägenheten befinner sig på generalplanerat AP-område. För att bygga förutsätts av Nylands Miljöcentral utfärdat undantagsbeslut. Lägenheten har år 2010 beviljats undantagsbeslut och byggnadstillstånd för egnahemshus på 250 vånings-m² och ekonomibyggnad på 100 vånings-m².

Lägenheten befinner sig på ett naturskönt område och har sjöutsikt. Lägenheten har delvis bergig terräng och tallskog. Byggnader som motsvarar byggnadstillståndet är under byggnad i norra delen av lägenheten. Byggnadernas grunder och stomkonstruktioner står färdiga. Enligt uppgifter från personen som har begärt värderingen har byggnadsprojektet hittills förutom eget arbete krävt en investering på ca 240 000 euro. Kostnadsuppskattning totalt är 460 000 euro.

En uppskattning av objektets nuvarande värde inklusive på lägenheten befintliga halvfärdiga byggnader behövs för banken som finansierar projektet.

Du har dessutom följande uppgifter om objektet:

Lägenhetens avstånd till Helsingfors centrum är ca 25 km och till Esbo centrum ca 7 kilometer. Objektets detaljplanering inleds sannolikt inom tre år. Minimiareal för byggnadsplats i området är 5 000 m². Kommunalteknik finns inte.

Under det senaste året har man i objektets närhet på generalplanerat område gjort ett antal köp av obebyggda byggnadsplatser för bostadshus:

- 8 400 m², köpeskilling 110 000 euro
- 6 800 m², köpeskilling 135 000 euro
- 13 200 m², köpeskilling 180 000 euro
- 9 300 m², köpeskilling 81 000 euro
- 15 000 m², köpeskilling 160 000 euro
- 5 500 m², köpeskilling 63 000 euro

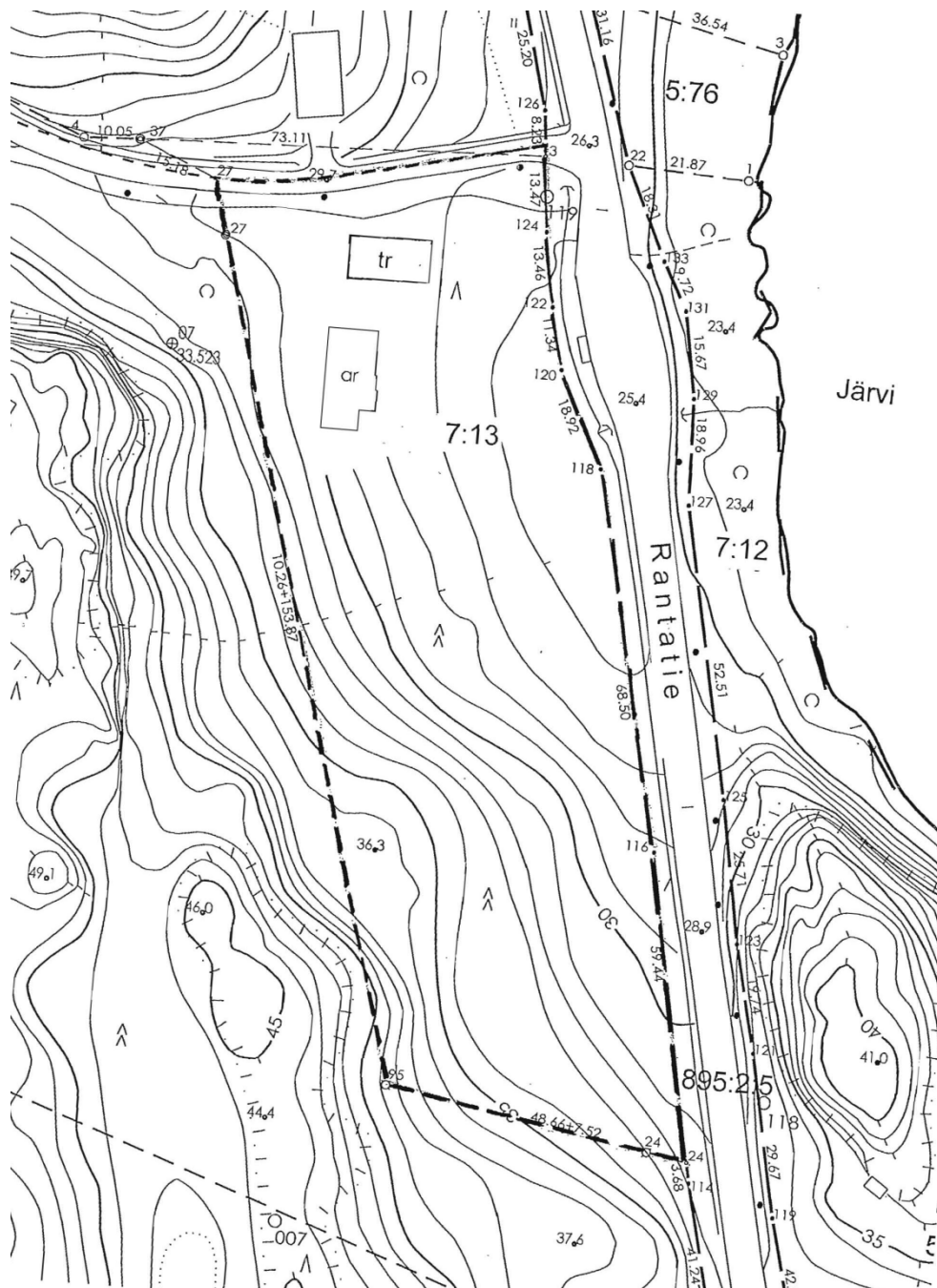
På ett närliggande nytt detaljplanerat område där egnahemshustomternas storlek varierar mellan 600 och 1 000 m² och exploateringstalet är 0.2 har man under det senaste året sålt tomter till ett medelpris som ligger omkring 800 euro per våningskvadratmeter.

Medelpris för skog i området ligger omkring 6 000 euro/hektar.

Uppgift:

- a) Vilka tilläggsuppgifter behöver du för värderingen och varför?
- b) Vilka väsentliga osäkerhetsmoment föreligger med avseende på objektets värdering?
- c) Hur värderar du objektet och vad är din slutgiltiga värdering som grundar sig information du har fått och utredningar du själv har gjort?

Kartbilaga, lägenhet RN:r 7:13



Modellsvår

a) Minst följande måste utredas 4 p

- Lägenhetens fastighetsregisterutdrag, lagfartsintyg, gravationsbevis, jordegendoms-karta:areal, servitut, rättigheter mm.
- generalplan och byggnadsordning
- område, tjänster och trafikförbindelser

- möjlighet att få undantagsbeslut och byggnadstillstånd beviljade för en ytterligare villa och möjlighet att bilda två byggnadsplatser och dela lägenheten i form av avtal om besittningsdelning

- tidtabell för kommande detaljplanering och eventuellt innehåll
+ tidtabell för kommunalteknik

- de halvfärdiga byggnadernas tillstånd

- jämförelsesalupriser, uppgifter om köp

- marknadsläge

b) de största osäkerhetsfaktorerna 3 p

- kommer undantagsbeslut eller styckningstillstånd att beviljas
- kommer detaljplanering att genomföras, innehåll
- byggnaden är halvfärdig (kostnader/marknadsvärde)

c) värde 3 p

rationell kalkyl med realistisk utgångspunkt:

- en eller två byggnadsplatser
- ifall det finns en byggnadsplats
 - betydelse av byggsplats storlek
 - trädbeståndsvärdes påverkning
- förhandling av jämförelseköp
- byggnadens värde
- fundera över ifall och hur följande faktorer påverkar värdet
 - kommande detaljplanering (kommande avkastning)
 - närhet till strand, terräng