

OSIO I – asuntoauktorisointi, maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointi, yleisauktorisointi / KHK

(Osio I on sama kaikissa kokeissa – tästä syystä tässä koostetussa koedokumentissa esitetään ensin Osion I kysymykset arvosteluperusteineen ja tämän jälkeen Osion II kysymykset arvosteluperusteineen auktorisointi-osa-alueittain. Osio I koskee siis kaikkia kokeita.)

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

Alla esitetään 6 väittämää, jotka perustuvat *kiinteistönarvointilautakunnan sääntöihin ja työjärjestykseen, hyvään kiinteistönarvointitapaan sekä eettisiin periaatteisiin ammattimaisille arvioijille (Code of Ethical Principles for Professional Valuers)*. Vastaa väittämään **kyllä**, jos se pitää paikkansa tai **ei**, jos se ei pidä paikkaansa. Jokaisesta oikeasta vastauksesta saa 0,25 pistettä, jokaisesta tyhjäksi jätetystä kohdasta 0 pistettä ja jokaisesta väärästä vastauksesta vähennetään 0,125 pistettä.

Lisäksi esitetään 6 kysymystä *kiinteistönarvointilautakunnan säännöistä, työjärjestyksestä, hyvästä kiinteistöarvointitavasta sekä eettisistä periaatteista ammattimaisille arvioijille (Code of Ethical Principles for Professional Valuers)*. Näiden osalta pitää valita vaihtoehdoista a) – c) *yksi oikea* vaihtoehto. Jokaisesta oikeasta vastauksesta saa 0,25 pistettä, jokaisesta tyhjäksi jätetystä kohdasta 0 pistettä ja jokaisesta väärästä vastauksesta vähennetään 0,125 pistettä.

Vastaa konseptipaperille, muista numeroida vastauskohdat.

- 1) AKA- arvioijaan voidaan lautakunnan sääntöjen mukaan kohdistaa kurinpidollisena seuraamuksena valvontamaksu?
- kyllä vai ei?
- 2) Kiinteistönarvointilautakunta voi hakemuksesta rekisteröidä kiinteistönarvointiyhteisöjä. Näillä tulee olla palveluksessaan vähintään kolme Keskuskauppakamarin hyväksymää kiinteistönarvioitsijaa (säännöt 18 §)
- kyllä vai ei?
- 3) Valvontajaosto voi sääntöjen mukaan peruuttaa AKA-arvioitsijan hyväksynnän, jos hän ei hoida vuosimaksuvelvoitettaan?
- kyllä vai ei?
- 4) Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan on sääntöjen mukaan välittömästi ilmoitettava kiinteistönarvointilautakunnalle, jos hänet asetetaan konkurssiin?
- kyllä vai ei?
- 5) Eettisissä periaatteissa (Code of Ethical Principles for Professional Valuers) annetaan osana arvioijan ammattimaista käyttäytymistä ohjeita myös arvointipalvelujen markkinointiin
- kyllä vai ei?

- 6) Hyvän kiinteistöarviointitavan mukaan toimeksiannon hankkimisesta voidaan maksaa ulkopuoliselle hyvitys tai muu palkkio.
- kyllä vai ei?
- 7) Mitä hyvässä kiinteistöarviointitavassa todetaan arviointipalkkiosta?
- a) Palkkion sopimisessa ei ole reunaehtoja.
 - b) Palkkion on noudatettava asetettua palkkiotaulukkoa.
 - c) Palkkiota ei saa sitoa kohteen arvoon.
- 8) Hyvän kiinteistöarviointitavan mukaan samasta kohteesta voi sama arvioija antaa arvion kahdelle eri taholle, jos:
- a) Ensimmäinen toimeksiantaja antaa siihen luvan.
 - b) Jos ensimmäisestä arviosta on tehty valitus kiinteistönarviointilautakunnalle.
 - c) Osapuolet niin yhdessä sopivat.
- 9) Kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen mukaan valitusoikeus AKA-arvioitsijan toiminnasta on:
- a) Vain arviokirjan tilaajalla.
 - b) Sillä, jonka oikeutta arviointi välittömästi koskee.
 - c) Arviokirjan tilaajalla ja arvioidun kohteen omistajalla.
- 10) Missä ajassa arvioijaa koskeva valitus on lautakunnan sääntöjen mukaan tehtävä lautakunnan valvontajaostolle?
- a) Viimeistään kuuden kuukauden kuluttua arviokirjan allekirjoittamispäivämäärästä
 - b) Viimeistään kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun arviokirja on vastaanotettu.
 - c) Viimeistään kuuden kuukauden kuluttua arviointihetkestä.
- 11) Eettisissä periaatteissa (Code of Ethical Principles for Professional Valuers) mainitaan ammattimaisen arvioijan perusperiaatteisiin kuuluvan 5 eri periaatetta. Näitä ovat puolueettomuus, ammattitaito, luottamuksellisuus, ammattimainen käyttäytyminen ja (valitse oikea vaihtoehto):
- a) Lainkuuliaisuus
 - b) Rehellisyys
 - c) Objektiivisuus
- 12) Eettisten periaatteiden (Code of Ethical Principles for Professional Valuers) mukaan ammattimaisen arvioijan perusperiaatteiden noudattamista saattavat vaarantaa erilaiset uhat, joita voidaan torjua tai lieventää noudattamalla tiettyjä turvatoimia. Eräs mainittu uhka on *itsearviointi-uhka*. Mitä tällä tarkoitetaan?
- a) Ammattimainen arvioija ei arvioi riittävällä tavalla oman asiantuntemuksensa riittävyttä ja ottaa vastaan tehtävän, jota ei pysty hoitamaan.
 - b) Ammattimainen arvioija ei ole osallistunut riittävällä tavalla koulutukseen pitääkseen yllä ammattipätevyyttään.

c) Ammattimainen arvioija ei evaluoi asianmukaisesti aikaisempia arvioita tai palveluita, jotka hän itse tai samassa yrityksessä tai työnantajalla toimiva yksilö on tuottanut, ja jonka toimintaan arvioija kyseisessä tehtävässä luottaa johtopäätöstä muodostaessaan,

Arvosteluperusteet:

- 1) ei
- 2) ei
- 3) kyllä
- 4) kyllä
- 5) kyllä
- 6) ei
- 7) c
- 8) a
- 9) b
- 10) a
- 11) b
- 12) c

Jokaisesta oikeasta vastauksesta sai 0,25 pistettä, jokaisesta tyhjäksi jätetystä kohdasta 0 pistettä ja jokaisesta väärästä vastauksesta *vähennettiin* 0,125 pistettä.

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Tässä kysymyksessä saat käyttää apuna lakikirjaa tai säädöskokoelmatulosteita. Perusta vastauksesi *voimassa olevaan* Suomen lainsäädäntöön. Anna kysymykseen selkeä vastaus ja perustele tarvittaessa, pelkät viittaukset lakipykäliin eivät riitä.

1. Mitkä ovat kiinteistökaupan muotomääräykset?
2. Ketkä ovat kiinteistötoimituksen asianosaiset?
3. Mikä on perintöveron määrän peruste?
4. Mitä ovat laista ilmenevät asunto-osakeyhtiön yhtiövastikkeella katettavat menot?
5. Missä tilanteissa uuden asunnon kaupan sovelletaan asuntokauppalain säännöksiä?
6. Selvitä, mikä on Lain rakennuksen energiatodistuksista 50/2013 tarkoitus.

Arvosteluperusteet:

Arvostelussa otettiin huomioon tehtävänasettelussa mainittu seikka siitä, että pelkät viittaukset lakipykäliin eivät riitä.

1. Kiinteistökaupan muotomääräykset (1 p)

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.

Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetussa kaupankäyntijärjestelmässä. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on hyväksyttävä sähköinen kauppakirja samansisältöisenä siten kuin 9 a luvussa säädetään.

Kauppakirjasta on käytävä ilmi:

- 1) luovutustarkoitus;
- 2) luovutettava kiinteistö;
- 3) myyjä ja ostaja;
- 4) kauppahinta ja muu vastike.

Maakaari (540/1995) 2 luku 1§

2. Kiinteistötoimituksen asianosaiset (1 p)

Asianosainen toimituksessa on hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta toimitus välittömästi koskee. Panttioikeuden haltija on asianosainen silloin, kun lohkokiinteistö tai alue vapautetaan 28 §:n tai 134 §:n nojalla kiinnityksistä ilman panttioikeuden haltijan suostumusta.

Kunnalla on alueellaan oikeus käyttää puhevaltaa asemakaava-alueella tehtävässä ja 33 §:n 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitetussa toimituksessa. (22.7.2011/914)

Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 17§

3. Perintöveron määrän peruste (1 p)

Perintöveron perusteeksi pannaan se käypä arvo, mikä omaisuudella oli verovelvollisuuden alkaessa. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa.

Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940 9§

4. Yhtiövastikkeella katettavat menot (1 p)

Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta;
- 2) kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta;
- 3) kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (uudistus);
- 4) yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta; sekä
- 5) muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista.

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 3 luku 2§

5. Uuden asunnon kauppa, asuntokauppalain säännösten soveltaminen (1 p)

Lain säännöksiä sovelletaan, kun:

- 1) perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa; tai
- 2) elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen.

Mitä tässä luvussa säädetään asunnon kaupasta, sovelletaan myös, jos samassa yhteydessä myydään osake tai osuus, joka oikeuttaa hallitsemaan asumiseen läheisesti liittyviä tiloja, kuten asuinrakennusten yhteydessä olevia autotalleja tai varastotiloja.

Asuntokauppalaki 843/1994 4 luku 1§

6. Energiatodistuksia sääntelevän lain tarkoitus (1 p)

Lain tarkoituksena on erityisesti lisäämällä mahdollisuuksia rakennusten energiatehokkuuden vertailuun edistää rakennusten energiatehokkuutta ja edistää uusiutuvan energian käyttöä rakennuksissa.

Laki rakennuksen energiatodistuksista 50/2013 1 luku 1§

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

Olet tekemässä arviota 1.4.2021 asuntotontin markkina-arvosta, ja aiot käyttää Vertailukelpoisten kauppojen menetelmää (comparable transactions method). Tehtävän alakohdat a, b ja c kuvaavat vertailukauppojen joukossa olevia havaintoja.

Kerro ja kommentoi kohtien a), b), ja c) osalta

- Täyttääkö transaktio syöttötiedolle asetettavat vaatimukset?
- Jos ei, kuvaa mitä vaatimuksia transaktio mahdollisesti rikkoo ja mitä vaikutuksia sillä voi olla havaittuun hintaan.
- Millä oletuksilla transaktiota voi hyödyntää syöttötietona, ja mitä oikaisuja tai selvityksiä tämä edellyttää?

Voit olettaa, että vertailukaupat ovat muuten samanlaisia kuin arvioinnin kohteena oleva tontti.

- a. Kuolinpesä on myynyt kuolinpesän osakkaalle tontin 15.1.2021.
- b. Kunta on myynyt tontin kiinteistökehittäjälle, kauppahinta on määräytynyt kiinteistöarvioijan määrittämän markkina-arvon perusteella (ei tarjouskauppaa) 18.10.2020.
- c. Yksityishenkilö A on myynyt tontin yksityishenkilölle B 1.8.2019.

Anna vastauksesi kokonaisina lauseina (ei ranskalaisia viivoja).

Arvosteluperusteet

Määritettäessä markkina-arvoa, syöttötietojen tulee täyttää markkina-arvon määritelmälle asetetut vaatimukset (ks. IVS 104, 30.2.) ja oletukset (IVS 104, 30.3-30.7.).

Vertailukauppa A rikkoo kohtia 30.2 f ja g, sekä 30.3., mahdollisesti myös 30.7. Vertailukauppa B:n tapauksessa hinta ei ole muodostunut kilpailuilla markkinoilla (30.7.), jolloin sitä ei voida pitää indikaationa markkina-arvosta. Jos usealla potentiaalisella ostajalla on ollut mahdollisuus tarjoutua ostamaan kohde, voidaan transaktiosta melko luotettavasti todeta, että markkina-arvo on vähintään yhtä suuri tai suurempi kuin hinta (ks. esim. Fisherin hinnanmuodostusmalli). Vertailukauppa C:n tapauksessa kaupasta tulee varmistaa, että se täyttää vaatimukset. Kauppa on melko vanha, joten arvioitsijan tulee tutkia, onko markkinalla tapahtunut muutoksia, jotka antaisivat aiheutta oikaisuille.

Kustakin kohdasta (a-c) sai maksimissaan 2 pistettä. Pisteet koostuivat siten, että syöttötiedolle asetettujen vaatimusten täyttymisen arvioinnista ja potentiaalisten ongelmien sekä niiden vaikutusten tunnistamisesta sai maksimissaan 1 pisteen. Lisäksi transaktion hyödyntämisen arvioinnista, oikaisujen ja selvitysten kuvaamisesta ja perustelusta sai maksimissaan 1 pisteen.

Muutamia usein toistuvia virheitä vastauksissa:

Kauppa A: Kauppa voi tässä tapauksessa olla yli- tai alihintainen, mistä syystä syöttötietoa ei voi oikaista korjaamalla sitä ”tyypillisen sukulaisalennuksen verran”. Myöskään se, onko kohdetta arvioitu perunkirjaan (tai muuhun tarkoitukseen) ei oikeuta oletusta, että hinta on määrittynyt kilpailuilla markkinoilla (30.3).

Kauppa B: Se että kaupan taustalla on arviointilausunto, on keskeistä arvioitaessa kunnan luovutusta Kuntalain vaatimusten näkökulmasta, mutta ei johda siihen, että hinnan voidaan ajatella muodostuneen kilpailluilla markkinoilla.

Kauppa C: Useissa vastauksissa toistui tulkinta, että vertailukaupan "vanhenemisaika" on 2 vuotta, mikä ei ole perusteltu tai standardiin perustuva väite. Vertailukaupan ajallinen relevanssi määrittyy markkinan olosuhteiden ja ominaisuuksien perusteella. Kokelaita pyydetään myös pitämään mielessä, että tehtäessä ajallisia korjauksia kiinteistöjen hintoihin, elinkustannusindeksi ei yleensä ole riittävä hintakehityksen mittari.

OSIO II / Asuntoauktorisointi

Kysymys 4 (maksimi 8 p)



Kuvassa näkyvässä pienkerrostalossa sijaitsevan 54 m²:n suuruisen 2h+k+kph+vh+p-asunnon omistava kuolinpesä pyytää arviotasi asunnon markkina-arvosta perunkirjoitusta ja mahdollista myyntiä varten.

Talo on rakennettu vuonna 1966 ja siihen on tehty mm viemäreiden sukitus, käyttövesiputkien uusiminen sekä ikkunoiden ja asuntojen parvekeovien uusiminen. Myös lukitus ja antenniverkosto on ajanmukaistettu sekä muutoinkin taloa on huollettu hyvin. Julkisivu ja parvekkeet ovat huonossa kunnossa, ja talo näyttää mm kuvissa molemmin puolin näkyviin naapuritaloihin verrattuna paljon huonommalta. Ikkunaremontin vuoksi yhtiöllä on paljon velkaa eikä se uutta saa ja siksi julkisivu- ja parvekeremontti odottaa todennäköisesti melko pitkään toteutumistaan.

Asunto sijaitsee tämän hissittömän talon ylimmässä kerroksessa ja se on täysin alkuperäiskunnossa. Siitä on hienot järvimaisemat ja lähipalvelut sekä julkiset liikenneyhteydet ovat vieressä. Kohteena oleviin asunto-osakeyhtiön osakkeisiin kohdistuu isännöitsijäntodistuksen mukaan varsin suuri yhtiölainaosuus ikkunaremontista, noin 20.000 €.

Kohde sijaitsee eteläsuomalaiseen keskisuureen kaupunkiin muutama vuosi sitten liitetyn entisen kehyskunnan kirkonkylässä ja sijainti nykyisen kaupungin alueen sisällä ei ole kaikkein haluttavin.

Käytettyjä kerrostalokaksioita on alueella myynnissä runsaasti ja kysyntää on tasaisesti mutta melko vähän. Voidaan hyvin puhua ostajan markkinoista. Vuokramarkkinoilla on sama tilanne, tarjontaa on enemmän kuin kysyntää ja vuokratasot ovat mieluummin laskemassa kuin nousemassa. Käypä vuokrataso alueella on + - 10,- €/m²/kk.

Oikotien talosivujen mukaan samassa yhtiössä on myyty viisi asuntoa vuosina 2012 - 2014 ja ne ovat olleet pääasiassa kolmioita (4 kpl), joukossa myös yksi yksiö mutta ei lainkaan kaksioita. Velattomat hintapyynnot ovat olleet tuolloin vaihteluvälissä 49.000 € - 63.800 € (kolmiot). Asuntojen hintatiedot.fi-portaalin mukaan viimeisen vuoden aikana on saman postinumeroalueen sisällä tehty kolme kerrostalokaksioden kauppaa, velattomat kauppahinnat ovat olleet 526 €/m², 556 €/m² ja 772 €/m².

Tällä hetkellä oikotie-palvelussa on myynnissä lähinaapurustossa kaksi hissitaloissa olevaa kaksiota ja niiden hintapyynnit ovat 829 €/m² ja 894 €/m². Vertailukelpoisimmat myynnissä olevat kohteet sijaitsevat parin kilometrin etäisyydellä ja niiden hintapyynnit vaihtelevat 639 €/m² - 1083 €/m²:n välissä.

Pohdi kohteen arvoon liittyviä tekijöitä sekä käytettäviä tietolähteitä ja kerro eritellen ja perustellen, miten ratkaiset seuraavat seikat:

- a) Miksi arvon perustana on markkina-arvo?
- b) Mikä tai mitkä on/ovat arvioinnissa käytettävä(t) arviointilähestymistapa tai -tavat ja miksi?
- c) Mitä arviointilähestymistavan/tapojen menetelmää tai menetelmiä käytät ja miksi?
- d) Mitkä ovat käyttämäsi tietolähteet?

Arvosteluperusteet

Yleistä: AKA-arvioinnissa on hallittava kansainvälinen arviointistandardi (IVS), joka on myös koekirjallisuuslistauksen pakollista aineistoa. Tästä syystä kokelailta edellytetään IVS:n hallintaa niin terminologian kuin metodienkin osalta. Mikäli näissä on ollut puutteita, näkyy se vastauksen pisteytyksessä.

- a) miksi arvon perustana on markkina-arvo?

Arvioijan täytyy valita asianmukainen arvon perusta arviointitoimeksiannon ehtojen ja tarkoituksen mukaan.

Arvon perustan valinnassa pitäisi ottaa huomioon ohjeet ja lähtötiedot, jotka on saatu asiakkaalta. Ohjeista ja lähtötiedoista huolimatta arvioijan ei pitäisi käyttää arvon perustaa, joka ei sovellu

aiottuun arviointitarkoitukseen. Arvon perustan täytyy olla tarkoitukseen sopiva ja jokaisen arvon perustan määritelmän lähde täytyy esittää tai perusta selittää.

Tarkoituksena on määrittää markkina-arvo, jonka perusteella suoritetaan perintöverotus. Väärä arvo saattaa johtaa väärään veron määrään esim. luovutusvoiton syntymisen kautta. Myös myyntipäätöksen suunnittelussa on tärkeää saada oikea arvo huomioituna poikkeuksellisen suuri yhtiölainaosuus. Kohteen paras ja tuottavin käyttö on nykykäyttö eli omistajan oma asuinkäyttö tai vuokrakäyttö sijoittajalle. Jälkimmäisen osalta voisi harkita myös tuottoarvoa ainakin vertailumenetelmänä.

b) mikä tai mitkä on/ovat arvioinnissa käytettävä(t) arviointilähestymistapa tai -tavat ja miksi?

Markkinalähestymistapa, jota pitäisi soveltaa ja sille antaa merkittävä painoarvo silloin, kun kohdeomaisuuserä on hiljattain myyty, kohdeomaisuuserällä tai olennaisilta osiltaan samankaltaisilla omaisuuserillä käydään julkista kauppaa aktiivisesti tai olennaisilta osiltaan samankaltaisiin omaisuuseriin liittyviä havainnoitavissa olevia transaktioita on tehty usein ja/tai hiljattain. Markkinalähestymistavalle voi lisäksi antaa merkittävän painoarvon, vaikka edellä mainitut ehdot eivät täytyisikään, silloin kun kohdeomaisuuserää tai olennaisilta osin samankaltaisia omaisuuseriä koskevat transaktiot eivät ole tarpeeksi tuoreita kun huomioidaan markkinoiden vaihtelevuus ja aktiivisuus, niillä käydään julkista kauppaa, joka ei ole aktiivista, vertailukelpoiset kohdeomaisuuserät eroavat merkittävästi kohdeomaisuuserästä, mikä vaatii oikaisujen tekemistä tai tiedot viimeaikaisista transaktioista eivät ole luotettavia.

Tuottolähestymistapaa pitäisi soveltaa ja antaa sille merkittävä painoarvo silloin, kun omaisuuserän kyky synnyttää tuottoa on osapuolten kannalta kriittinen arvoon vaikuttava tekijä ja/tai kun kohdeomaisuuserän tulevan tuoton määrästä on saatavilla järkeviä ennusteita, mutta relevantteja markkinavertailukohteita on vain vähän tai niitä ei ole lainkaan.

Kauppoja tapahtuu mutta vain vähän. Markkinoilla selvä ylitarjontatilanne, sillä tarjontaa on todennäköisesti enemmän kuin vuosittain tehdään kauppvoja.

Vertailukauppakohteista erotettava ominaisuuksiltaan vertailukelvottomat asunnot kuten saunalliset, hissitalot, parvekkeettomat jne. Yhtiöiden peruskorjausvelka selvitettävä ja verrattava sitä arviokohteen yhtiöön. Vertailuasunnoista tehtävä vertailu arvion kohteeseen valokuvien avulla ja erotettava mm kunto ja muut merkittävät kohdekohtaiset ominaisuudet.

Arvioijan on kyettävä tekemään markkinoista saatavista tiedoista oikeat johtopäätökset sekä tulkittava markkinoilla toimivien ostajien ja myyjien käyttäytymistä sekä niiden odotuksia ja toiveita/vaateita.

Markkinavuokra on helposti määriteltävissä tutkimalla vuokramarkkinan tarjontaa. Tarjonnassa tällä hetkellä ylitarjontatilanne ja vuokrataso ei ainakaan ole nousussa. Hissittömän talon ylin kerros haaste myös vuokrattaessa. Alkuperäinen kunto myös este: vuokralaisetkin ovat nykyisin hyvin vaativia asunnon laadun suhteen. Myyntihintojen kehittymisen ennustettavuus on ongelma. Punnittava tarkoin vajaakäyttö, asunnon vaatimat korjauskustannukset sekä taloyhtiöön ja sen peruskorjausvelkaan liittyvät riskit.

c) mitä arviointilähestymistavan menetelmää tai menetelmiä käytät ja miksi?

Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmää, koska vertailukauppoja on löydettävissä. Niitä on vähän ja siksi myös tarkasteltava myynnissä olevia samankaltaisia kohdeomaisuuseriä, joista on saatavilla riittävät tiedot vertailujen ja oikaisujen tekemiseksi.

Diskontattujen kassavirtojen menetelmää koska omaisuuserällä on pitkäaikainen elinaika. Voidaan laskea joko siten, että menetelmä sisältää jäännösarvon tietyn ennustejakson lopussa tai siten, että lasketaan vain jäännösarvo ilman täsmällisesti määritettyä ennustejaksoa (suoran pääomituksen menetelmä).

Päämenetelmänä vertailukelpoisten transaktioiden menetelmää, koska vertailukauppoja on löydettävissä ja markkina näyttää toimivan hyvin. Apumenetelmänä diskontattujen kassavirtojen menetelmää, jolla varmistetaan vertailukelpoisten transaktioiden menetelmän avulla saadun arvon estimaatin oikeellisuutta.

d) mitkä ovat käyttämäsi tietolähteet?

Isännöitsijäntodistus ja yhtiön muu dokumentaatio

Isännöitsijä, hallituksen puheenjohtaja

Talosit: relevantteja, mutta kohdeasunnot kolmioita, joiden suhteellinen hinta yleensä pienempi kuin kaksioiden, lisäksi kaupat ajallisesti vanhoja

Asuntojen hintatiedot.fi, paikalliset välittäjät, mahd. yrityksen omat tilastot: tuoreita ja vertailukelpoisia mutta lukumääräisesti niitä on vähän, onko kyse markkinoiden volyymin vai mistä?

Oikotie, Etuovi ym. välittäjien käyttämät kanavat: oikotie alueellisesti eniten käytetty; ilmoitusten tietosisällön suhteen oltava kriittinen

Katselmus

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Olet tekemässä toimeksiantosopimusta koskien yllä olevan omakotitalon arviointia.

Talo on alun perin rakennettu 1950-luvulla ja siihen on tehty 1980-luvun alussa omatoimisesti kuvassa näkyvä kuistiosa ja samalla taloa on hieman jatkettu toisesta päädyistä ja ulkoverhous on muutettu tiiliverhoukseksi. Talo on päällisin puolin hyvänoloinen, mutta suoritettu kuntotarkastus kertoo siinä olevan sekä iästä että amatöörimäisestä rakentamisesta johtuvia virheitä mm vesikatteessa ja julkisivumuurauksessa. Lisäksi talon kosteat tilat ja keittiö ovat vanhentuneita ja peruskorjaustarpeessa. Öljylämmityskattila ja siihen liittyvä tekniikka on vastikään uusittu. Talo on kooltaan, 123/148 m², lapsiperheelle soveltuva ja se sijaitsee erittäin halutulla alueella keskellä rauhallista kirkonkylää eteläsuomalaisen kaupungin vieressä, sen entisessä kehyskunnassa.

Lähialueella on tehty alueen kokoon nähden runsaasti kauppvoja viimeisen vuoden aikana, kaupat kartalla liitteenä. Vertailukelpoisten kauppovien keskiarvohinta on 107.600 €. Sijaintikaupungin toteutuneiden vastaavien kiinteistöjen kauppovien mediaanihinta oli vuonna 2020 170.000 €. Alue on siis näiden lukujen valossa huomattavasti saman kaupungin keskivertokohdetta halvempaa aluetta.

Ulkopuolelta suorittamasi katselmuksen avulla olet todennut sen, että todennäköisesti viidestä vertailukohteesta kolme, joiden kauppahinnat ovat olleet yli 100.000 €, on ainakin jossakin määrin peruskorjattu ja kaksi vaikuttaa lähes alkuperäiskuntoisilta (alle 100.000 € maksaneet). Alempana esitetään vertailukauppakohdetien kuvat, tietoja vertailukaupoista sekä niiden sijainti.

Asuinalue on pääosin rakentunut 1960- ja 1970-luvuilla, joukossa on vain muutamia uudempia rivitaloja. Pääosa taloista on vanhoja omakotitaloja. Alueella on niukat lähipalvelut vieressä ja hyvät julkiset liikenne yhteydet. Matkaa kaupungin keskusta on 15 km ja kuntakeskukseen, jossa on laajemmat palvelut, 3 km.

Laadi arviokirja kansainvälisten arviointistandardien mukaisesti. Kiinnitä huomiota standardien sisältövaatimuksiin ja oikeisiin termeihin. Määritä kohteen markkina-arvo ja perustele se hyvin.

Seuraavat kuvat vertailukauppakohteista 1 – 5

Vertailukauppakohde 1



Vertailukauppakohde 2



Vertailukauppa 3



Vertailukauppakohde 4



Vertailukauppa 5



Tietoja vertailukaupoista

Kiinteistö	Kauppahinta	Kauppapvä	Tontin p-ala	m2 (rak)	Kunto	Rv
Kohde 1	140.000 €	14.9.2020	1480	120	Peruskorjattu	-58
Kohde 2	65.000 €	9.12.2020	1100	105	Huono	-79
Kohde 3	112.500 €	17.12.2020	1789	95	Peruskorjattu	-54
Kohde 4	92.000 €	29.4.2020	1471	85	Alkuperäinen	-78
Kohde 5	128.500 €	3.12.2020	1570	150	Tyydyttävä	-78

Vertailukaupat kartalla (numeroituna ja punattuna). Arvioitava kohde on merkittynä X:llä (vihreä pohjaväri).



Arvosteluperusteet

Yleistä: AKA-arvioinnissa on hallittava kansainvälinen arviointistandardi (IVS), joka on myös koekirjallisuuslistauksen pakollista aineistoa. Tästä syystä kokelailta edellytetään IVS:n hallintaa niin terminologian kuin metodienkin osalta. Mikäli näissä on ollut puutteita, näkyy se vastauksen pisteytyksessä.

Arvion lähestymistapa ja menetelmät 1 p

Arvion tarkoitus ja arvon perusta 1 p

Katselmustieto 1 p

IVS-maininta 1 p

Toimeksianto ja arvioijan jääviys 1 p

Lausunnon liitteet ja tietolähteet 1 p

Markkinanäkemys ja sen kuvaus 1 p

Vrt-kauppojen analyysi 1 p

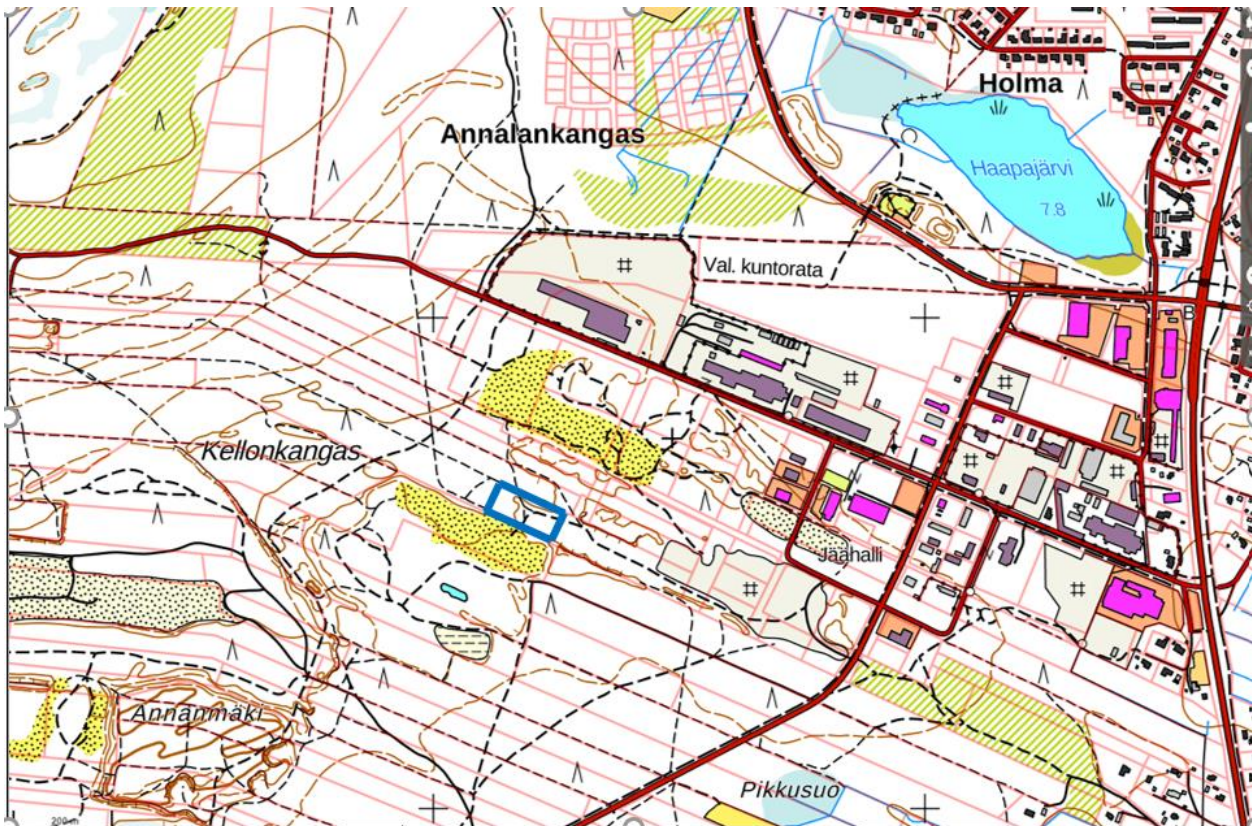
Perustelut 1 p

Johtopäätökset 1 p

OSIO II / Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointi**Kysymys 4 (maksimi 8 p)**

Arvioitavanasi on oheiseen karttaan sinisellä rajatun 1,00 ha suuruisen tilan markkina-arvo. Mitä vaihtoehtoja kartan perusteella päätellen voi olla tilan parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi? Perustele vastauksesi.

Selosta lisäksi kustakin vaihtoehdosta seikat, joiden perusteella voit päätellä, onko vaihtoehto mahdollinen parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi.

**Arvosteluperusteet**

Parhaan ja tuottavimman käytön vaihtoehdot:

1. Metsätalous (1,0 pistettä)

Kartan perusteella alue on nykyisellään metsätalousmaata. Jos muuta vaihtoehtoa ei ole, aluetta voinee käyttää ainakin metsätalouteen. (0,25 pistettä)

2. Maa-ainesten ottoalue (1,0 pistettä)

Kartasta ilmenee, että lähialueella, aivan naapurissakin, on maa-ainesten ottoalueita (0,5 pistettä)

Selvitettävät olennaisimmat seikat

- Tekniset edellytykset ("on mahdollinen") (0,25 pistettä)
 - o onko tilan alueella maan- tai talonrakentamiseen soveltuvia maa-aineksia
 - o onko tällaisia maa-aineksia riittävästi järkevää ottotoimintaa varten
- Oikeudelliset edellytykset ("laillisesti sallittu") (0,25 pistettä)
 - o maa-aineslain mukaisen ottoluvan saamisen edellytykset
- Taloudelliset edellytykset ("taloudellisesti toteuttamiskelpoinen") (0,25 pistettä)
 - o onko tilan alueella oleville maa-aineksille sellaista kysyntää niin, että niitä tältä etäisyydeltä kannattaa kuljettaa kysyntäkohteisiin

3. Teollisuusrakennuspaikka (1,0 pistettä)

Kartasta ilmenee, että tilan läheisyydessä on rakennettuja teollisuusrakennuspaikkoja ja kiinteistöjaotuksen perusteella ilmeisesti rakentamattomiakin. (0,5 pistettä)

Selvitettävät olennaisimmat seikat

- Tekniset edellytykset ("on mahdollinen") (0,25 pistettä)
 - o onko alue rakentamiseen soveltuvaa
 - o onko yhdyskuntatekniikka (katu-, sähkö-, vesi- ja viemäriverkko) saavutettavissa
- Oikeudelliset edellytykset ("laillisesti sallittu") (0,25 pistettä)
 - o onko alueella rakentamisen mahdollistavaa asemakaavaa
 - o jos asemakaava ei ole, olisiko saatavissa rakentamisen mahdollistava suunnittelutarveratkaisu
- Taloudelliset edellytykset ("taloudellisesti toteuttamiskelpoinen") (0,25 pistettä)
 - o onko rakennuspaikoilla tällä alueella kysyntää

4. Raakamaa (1,0 pistettä)

Tila sijaitsee selvästi olemassa olevan yhdyskuntarakenteen läheisyydessä, joten alueella saattaa olla yhdyskuntarakenteen laajentumisen odotuksiin perustuvaa odotusarvoa raakamaana, vaikka alueella ei vielä olisikaan asemakaavaa. (0,5 pistettä)

Selvitettävät olennaisimmat seikat

- Tekniset edellytykset ("on mahdollinen") (0,25 pistettä)
 - o onko alue rakentamiseen soveltuvaa
- Oikeudelliset edellytykset ("laillisesti sallittu") (0,25 pistettä)
 - o onko yleiskaavaa, joka ennakoisi yhdyskuntarakenteen laajenemista tälle alueelle
 - o onko jo tiedossa asemakaavoituksen aikataulua
- Taloudelliset edellytykset ("taloudellisesti toteuttamiskelpoinen") (0,25 pistettä)
 - o onko raakamaalla tällä alueella kysyntää

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Bodominkylän yhteisen vesialueen osakaskunta pyytää sinulta arviokirjan hallinnassaan olevasta 7,30 ha suuruudesta Espoon Bodominjärvellä sijaitsevasta kokonaan vesialuetta olevasta yhteisestä alueesta 49-443-876-1. Osakaskunta pyytää arviota, koska Espoon kaupunki on kiinnostunut ostamaan alueen. Laadi arviokirja.

**Kohteen tiedot**

- Alue sijaitsee pääkaupunkiseudulla noin 270000 asukkaan Espoon kaupungissa. Espoo on voimakkaasti kasvava kaupunki
- Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen 27.6.1996 vahvistettu Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I, jossa Bodominjärvi on kokonaan osoitettu vesialueeksi (W) ja alueeseen rajoittuva maa-alue rannan ja maantien välissä kyläalueeksi (AT). Kyseinen AT-alue muodostuu jo rakennetuista asuin- ja lomarakennuspaikoista.
- Nykyinen yleiskaava on tarkoitus korvata uudella Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla, jonka kaavaehdotus on ollut nähtävillä 2.9. – 20.10.2020 ja siinä Bodominjärvi on kokonaan osoitettu vesialueeksi (W) ja alueeseen rajoittuva maa-alue rannan ja maantien välissä asuntovaltaiseksi alueeksi (A3), jota asemakaavoituksessa kehitetään pääasiassa pientalovaltaisena asuinalueena huomioiden alueen nykyinen rakenne.

Käytössä oleva markkinainformaatio:

- Espoossa erityiskäytössä eli lähinnä pienvenesatamakäytössä olleista vesialueista on maksettu noin 20 vuotta sitten 0,17 – 0,34 €/m².
- Moninaiskäytössä olevista vesialueista korkeimmat yksikköhinnat 0,20 – 1,00 €/m² oli maksettu rantarakennuspaikkojen edustalla olleista pienehköistä merivesialueista.

- Bodominjärven kahdesta rantaan rajoittumattomasta isohkosta vesialueesta on noin 15 vuotta sitten maksettu 0,07 – 0,08 €/m².
- Noin 5 vuotta sitten on isohkosta saaren edustalla olevasta merialueesta maksettu 0,12 €/m².
- Noin 10 vuotta sitten tehdyssä vaihdossa valtio on saanut luonnonsuojelutarkoitukseen Bodominjärven vieressä olevasta Matalajärvestä sekä merestä Laajalahdesta 25 ha vesialuetta, joiden arvona vaihdossa on pidetty 0,17 €/m².
- Nuuksion kansallispuiston alueeksi lunastetuista pienistä järvistä ja lammista oli vuoden 2009 hintatasossa määrätty korvaukseksi 0,20 €/m².

Arvosteluperusteet

Arviointilausunnon rakenne (2 pistettä)

- Mallinmukaisuus, mm. arvion käyttötarkoitus, arvon perusta, IVS, esteettömyys, lähtötiedot, tietolähteet, markkinakatsaus, arviointilaskelmat, arvion tarkkuus, lausunnon käyttö
- Maastokatselmusmaininta

Arvon perusta ja arvopäivä (1 pistettä)

- markkina-arvo, arviokirjan antamisen ajankohta

Kohteen kuvaus (1 pistettä)

- Yleiskuvaus
- Kaavoitustilanne

Paras ja tuottavin käyttö (1 pistettä)

- Ei erityiskäyttövesialue > lähinnä vesialueen moninaiskäyttö rakennusmaan edustalla

Markkina-analyysi (1 pistettä)

- Yleinen taloustilanne
- Paikallinen markkinatilanne

Arviointimenetelmä (1 pistettä)

- Markkinalähestymistapa ja vertailukelpoisten kauppojen menetelmä

Vesialueen arviointi (2 pistettä)

- Lähtökohtana järvessä sijaitsevan rakennuspaikkaan rajoittuvan vesialueen hintataso
- Arvo on korkeampi, kuin Bodominjärven laajojen vesialueiden kaupoissa
- Arvo ehkä alhaisempi, kuin pienvenesatama-alueilla, satamakaupat kuitenkin hyvin vanhoja
- Arvo ehkä korkeampi kuin meren saareen rajoittuvan ison vesialueen kaupassa
- Meren rantarakennuspaikkojen edustalla olleiden vesialueiden hintahaarukan alaosassa
- Suuruusluokkaa 0,30 – 0,40 €/m².

Arvioinnin tarkkuus

(1 pistettä)

- Tarkkuuteen vaikuttaa markkinainformaation vähäisyys, etenkin tuoreita vesialuekauppoja ei ole tiedossa, sekä hintahavaintojen suuri hajonta
- Realistinen arviointitarkkuus lienee +/- 30 – 50 %

OSIO II / Yleisauktorisointi

Kysymys 4 (maksimi 8 p)



Kuvassa näkyvässä pienkerrostalossa sijaitsevan 54 m²:n suuruisen 2h+k+kph+vh+p-asunnon omistava kuolinpesä pyytää arviotasi asunnon markkina-arvosta perunkirjoitusta ja mahdollista myyntiä varten.

Talo on rakennettu vuonna 1966 ja siihen on tehty mm viemäreiden sukitus, käyttövesiputkien uusiminen sekä ikkunoiden ja asuntojen parvekeovien uusiminen. Myös lukitus ja antenniverkosto on ajanmukaistettu sekä muutoinkin taloa on huollettu hyvin. Julkisivu ja parvekkeet ovat huonossa kunnossa, ja talo näyttää mm kuvissa molemmin puolin näkyviin naapuritaloihin verrattuna paljon huonommalta. Ikkunaremontin vuoksi yhtiöllä on paljon velkaa eikä se uutta saa ja siksi julkisivu- ja parvekeremontti odottaa todennäköisesti melko pitkään toteutumistaan.

Asunto sijaitsee tämän hissittömän talon ylimmässä kerroksessa ja se on täysin alkuperäiskunnossa. Siitä on hienot järvimaisemat ja lähipalvelut sekä julkiset liikenneyhteydet ovat vieressä. Kohteena oleviin asunto-osakeyhtiön osakkeisiin kohdistuu isännöitsijäntodistuksen mukaan varsin suuri yhtiölainaosuus ikkunaremontista, noin 20.000 €.

Kohde sijaitsee eteläsuomalaiseen keskisuureen kaupunkiin muutama vuosi sitten liitetyn entisen kehyskunnan kirkonkylässä ja sijainti nykyisen kaupungin alueen sisällä ei ole kaikkein haluttavin. Käytettyjä kerrostalokaksioita on alueella myynnissä runsaasti ja kysyntää on tasaisesti mutta melko vähän. Voidaan hyvin puhua ostajan markkinoista. Vuokramarkkinoilla on sama tilanne,

tarjontaa on enemmän kuin kysyntää ja vuokratasot ovat mieluummin laskemassa kuin nousemassa. Käypä vuokrataso alueella on + - 10,- €/m²/kk.

Oikotien talosivujen mukaan samassa yhtiössä on myyty viisi asuntoa vuosina 2012 - 2014 ja ne ovat olleet pääasiassa kolmioita (4 kpl), joukossa myös yksi yksiö mutta ei lainkaan kaksioita. Velattomat hintapyynnot ovat olleet tuolloin vaihteluvälissä 49.000 € - 63.800 € (kolmiot). Asuntojen hintatiedot.fi-portaalin mukaan viimeisen vuoden aikana on saman postinumeroalueen sisällä tehty kolme kerrostalokaksioden kauppaa, velattomat kauppahinnat ovat olleet 526 €/m², 556 €/m² ja 772 €/m².

Tällä hetkellä oikotie-palvelussa on myynnissä lähinaapurustossa kaksi hissitaloissa olevaa kaksiota ja niiden hintapyynnit ovat 829 €/m² ja 894 €/m². Vertailukelpoisimmat myynnissä olevat kohteet sijaitsevat parin kilometrin etäisyydellä ja niiden hintapyynnit vaihtelevat 639 €/m² - 1083 €/m²:n välissä.

Pohdi kohteen arvoon liittyviä tekijöitä sekä käytettäviä tietolähteitä ja kerro eritellen ja perustellen, miten ratkaiset seuraavat seikat:

- a) Miksi arvon perustana on markkina-arvo?
- b) Mikä tai mitkä on/ovat arvioinnissa käytettävä(t) arviointilähestymistapa tai -tavat ja miksi?
- c) Mitä arviointilähestymistavan/tapojen menetelmää tai menetelmiä käytät ja miksi?
- d) Mitkä ovat käyttämäsi tietolähteet?

Arvosteluperusteet

Yleistä: AKA-arvioinnissa on hallittava kansainvälinen arviointistandardi (IVS), joka on myös koekirjallisuuslistauksen pakollista aineistoa. Tästä syystä kokelailta edellytetään IVS:n hallintaa niin terminologian kuin metodienkin osalta. Mikäli näissä on ollut puutteita, näkyy se vastauksen pisteytyksessä.

- a) miksi arvon perustana on markkina-arvo?

Arvioijan täytyy valita asianmukainen arvon perusta arviointitoimeksiannon ehtojen ja tarkoituksen mukaan.

Arvon perustan valinnassa pitäisi ottaa huomioon ohjeet ja lähtötiedot, jotka on saatu asiakkaalta. Ohjeista ja lähtötiedoista huolimatta arvioijan ei pitäisi käyttää arvon perustaa, joka ei sovellu aiottuun arviointitarkoitukseen. Arvon perustan täytyy olla tarkoitukseen sopiva ja jokaisen arvon perustan määritelmän lähde täytyy esittää tai perusta selittää.

Tarkoituksena on määrittää markkina-arvo, jonka perusteella suoritetaan perintöverotus. Väärä arvo saattaa johtaa väärään veron määrään esim. luovutusvoiton syntymisen kautta. Myös myyntipäätöksen suunnittelussa on tärkeää saada oikea arvo huomioon otettuna poikkeuksellisen suuri yhtiölainaosuus. Kohteen paras ja tuottavin käyttö on nykykäyttö eli omistajan oma asuinkäyttö tai vuokratkäyttö sijoittajalle. Jälkimmäisen osalta voisi harkita myös tuottoarvoa ainakin vertailumenetelmänä.

b) mikä tai mitkä on/ovat arvioinnissa käytettävä(t) arviointilähestymistapa tai -tavat ja miksi?

Markkinalähestymistapa, jota pitäisi soveltaa ja sille antaa merkittävä painoarvo silloin, kun kohdeomaisuuserä on hiljattain myyty, kohdeomaisuuserällä tai olennaisilta osiltaan samankaltaisilla omaisuuserillä käydään julkista kauppaa aktiivisesti tai olennaisilta osiltaan samankaltaisiin omaisuuseriin liittyviä havainnoitavissa olevia transaktioita on tehty usein ja/tai hiljattain. Markkinalähestymistavalle voi lisäksi antaa merkittävän painoarvon, vaikka edellä mainitut ehdot eivät täytyisikään, silloin kun kohdeomaisuuserää tai olennaisilta osin samankaltaisia omaisuuseriä koskevat transaktiot eivät ole tarpeeksi tuoreita kun huomioidaan markkinoiden vaihtelevuus ja aktiivisuus, niillä käydään julkista kauppaa, joka ei ole aktiivista, vertailukelpoiset kohdeomaisuuserät eroavat merkittävästi kohdeomaisuuserästä, mikä vaatii oikaisujen tekemistä tai tiedot viimeaikaisista transaktioista eivät ole luotettavia.

Tuottolähestymistapaa pitäisi soveltaa ja antaa sille merkittävä painoarvo silloin, kun omaisuuserän kyky synnyttää tuottoa on osapuolten kannalta kriittinen arvoon vaikuttava tekijä ja/tai kun kohdeomaisuuserän tulevan tuoton määrästä on saatavilla järkeviä ennusteita, mutta relevantteja markkinavertailukohteita on vain vähän tai niitä ei ole lainkaan.

Kauppoja tapahtuu mutta vain vähän. Markkinoilla selvä ylitarjontatilanne, sillä tarjontaa on todennäköisesti enemmän kuin vuosittain tehdään kauppvoja.

Vertailukauppakohteista erotettava ominaisuuksiltaan vertailukelvottomat asunnot kuten saunalliset, hissitalot, parvekkeettomat jne. Yhtiöiden peruskorjausvelka selvitettävä ja verrattava sitä arviokohteen yhtiöön. Vertailuasunnoista tehtävä vertailu arvion kohteeseen valokuvien avulla ja erotettava mm kunto ja muut merkittävät kohdekohtaiset ominaisuudet.

Arvioijan on kyettävä tekemään markkinoista saatavista tiedoista oikeat johtopäätökset sekä tulkittava markkinoilla toimivien ostajien ja myyjien käyttäytymistä sekä niiden odotuksia ja toiveita/vaateita.

Markkinavuokra on helposti määriteltävissä tutkimalla vuokramarkkinan tarjontaa. Tarjonnassa tällä hetkellä ylitarjontatilanne ja vuokrataso ei ainakaan ole nousussa. Hissittömän talon ylin kerros haaste myös vuokrattaessa. Alkuperäinen kunto myös este: vuokralaisetkin ovat nykyisin hyvin vaativia asunnon laadun suhteen. Myyntihintojen kehittymisen ennustettavuus on ongelma. Punnittava tarkoin vajaakäyttö, asunnon vaatimat korjauskustannukset sekä taloyhtiöön ja sen peruskorjausvelkaan liittyvät riskit.

c) mitä arviointilähestymistavan menetelmää tai menetelmiä käytät ja miksi?

Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmää, koska vertailukauppoja on löydettävissä. Niitä on vähän ja siksi myös tarkasteltava myynnissä olevia samankaltaisia kohdeomaisuuseriä, joista on saatavilla riittävät tiedot vertailujen ja oikaisujen tekemiseksi.

Diskontattujen kassavirtojen menetelmää koska omaisuuserällä on pitkäaikainen elinaika. Voidaan laskea joko siten, että menetelmä sisältää jäännösarvon tietyn ennustejakson lopussa tai siten, että lasketaan vain jäännösarvo ilman täsmällisesti määritettyä ennustejaksoa (suoran pääomituksen menetelmä).

Päämenetelmänä vertailukelpoisten transaktioiden menetelmää, koska vertailukauppoja on löydettävissä ja markkina näyttää toimivan hyvin. Apumenetelmänä diskontattujen kassavirtojen menetelmää, jolla varmistetaan vertailukelpoisten transaktioiden menetelmän avulla saadun arvon estimaatin oikeellisuutta.

d) mitkä ovat käyttämäsi tietolähteet?

Isännöitsijäntodistus ja yhtiön muu dokumentaatio

Isännöitsijä, hallituksen puheenjohtaja

Talosit: relevantteja, mutta kohdeasunnot kolmioita, joiden suhteellinen hinta yleensä pienempi kuin kaksioiden, lisäksi kaupat ajallisesti vanhoja

Asuntojen hintatiedot.fi, paikalliset välittäjät, mahd. yrityksen omat tilastot: tuoreita ja vertailukelpoisia mutta lukumääräisesti niitä on vähän, onko kyse markkinoiden volyymin vai mistä?

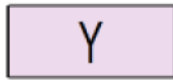
Oikotie, Etuovi ym. välittäjien käyttämät kanavat: oikotie alueellisesti eniten käytetty; ilmoitusten tietosisällön suhteen oltava kriittinen

Katselmus

Arvion kohteena on Turun kaupungin omistama kokonaisuus Aurajoen tuntumassa. Kaupunki on myymässä rakennukset kiinteistön 853-8-9-12 alueella. Rakennuksien kaupan yhteydessä kaupunki tekee tontista maanvuokrasopimuksen rakennuksien ostajan kanssa.



24 (29)



Yleisten rakennusten korttelialue.

Autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin kerrosalan 150 m² kohti.

Yv- korttelialueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta, joihin saa sijoittaa kerroksissa sijaitsevien tilojen huoltotiloja.



Eri kaavojen välinen raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

9

Korttelin numero.

Puistokat

Kadun nimi.

15000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2IV

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

II1/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Katu.



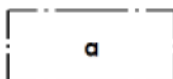
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

k

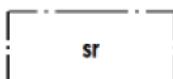
Indeksi osoittaa, että alue on varattu kunnan tarpeisiin.

v

Indeksi osoittaa, että alue on varattu valtion tarpeisiin.

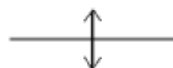


Auton säilytyspaikan rakennusala.



Historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.

Ajo tontin rajan yli sallittava.



Kohteella on neljä rakennusta.

Rakennus 1

Puistokatuun ja Linnankatuun rajoittuva rakennus on rakennettu vuonna 1824 ja sen pinta-ala on 2.766 m², josta 1.785,5 m² on Turun kaupungin omassa toimistokäytössä ja 980,5 m² on retkeilymajayrittäjän käytössä.

Retkeilymajan vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva 6 kk:n irtisanomisajalla. Vuokra alittaa markkinavuokratason.

Rakennuksen nykyinen käyttö- ja ylläpitokulu on noin 5 €/m²/kk (alv 0 %). Rakennuksessa on tehty ajan kuluessa asianmukaiset korjaukset ja rakennus on tyydyttävässä kunnossa.

Rakennus 2

Pelkästään Linnankatuun rajoittuva rakennus on rakennettu vuonna 1750 ja sen pinta-ala on 278 m². Rakennus on voittoa tavoittelemattoman kolmannen sektorin toimijan käytössä. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva 6 kk:n irtisanomisajalla. Vuokra on markkinavuokratasoa alempana.

Rakennuksen nykyinen käyttö- ja ylläpitokulu on noin 6 €/m²/kk (alv 0 %). Rakennus on välttävissä kunnossa ja kuntotutkimuksen mukaan käytännössä heti tehtävien korjausten kustannukseksi on arvioitu 250.000 € (alv 0 %).

Rakennus 3

Linnankatuun ja Sairashuoneenkatuun rajoittuva rakennus on rakennettu vuonna 1831 ja sen pinta-ala on 311 m². Rakennus on voittoa tavoittelemattoman kolmannen sektorin toimijan käytössä. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva 6 kk:n irtisanomisajalla. Vuokra on markkinavuokratasoa alempana.

Rakennuksen nykyinen käyttö- ja ylläpitokulu on noin 6 €/m²/kk (alv 0 %). Rakennus on välttävissä kunnossa ja kuntotutkimuksen mukaan käytännössä heti tehtävien korjausten kustannukseksi on arvioitu 300.000 € (alv 0 %).

Rakennus 4

Sairashuoneenkatuun rajoittuva rakennus on rakennettu vuonna 1898 ja sen pinta-ala on 647 m². Rakennus on Turun kaupungin päiväkodin käytössä.

Rakennuksen nykyinen käyttö- ja ylläpitokulu on noin 5 €/m²/kk (alv 0 %). Rakennuksessa on tehty ajan kuluessa asianmukaiset korjaukset ja rakennus on tyydyttävässä kunnossa.

Rakennuksien yhteenlaskettu kerrosala on 4.001 kem².

Markkinatietoja kohteen markkina-alueelta

Vuokramarkkinoiden tunnuslukuja syyskuussa 2020.

	Bruttovuokraus (€/m ² /kk)			Nettotuottovaatimus (%)			Vajaakäyttöaste (%)		
	Alakvartiili	Mediaani	Yläkvartiili	Alakvartiili	Mediaani	Yläkvartiili	Alakvartiili	Mediaani	Yläkvartiili
Toimisto	8	10	12	9	11,5	12,5	8	10	12
Liiketila	8	11	15	8	9	10,5	2	4	8

Toimisto- ja liiketilojen hintatietojen tunnuslukuja, kaupat vuoden 2016 alusta lähtien.

Tunnusluvut	Pinta-ala (m ²)	Velaton hinta (€)	Neliöhinta (€/m ²)
Lukumäärä	15	15	15
Suurin arvo	1060	937160	2395
Aladesiili	904	734864	2353
Yläkvartiili	455	417500	1831
Mediaani	169	270000	1095
Keskiarvo	323	319589	1238
Keskihajonta	280	220148	658
Alakvartiili	151	161529	759
Aladesiili	105	80000	395
Pienin arvo	100	50000	329

Tehtävä

Arvion toimeksiantajana toimii kiinteistösijoittaja, joka harkitsee kohteen ostamista. Toimeksiantaja tarvitsee arvion kaupan tueksi ja vakuustarkoitusta varten.

Tee kohteesta toimeksiannon mukainen arvio, joka täyttää hyvän suomalaisen kiinteistöarviointitavan, kiinteistöarvioinnin auktorisoinnin ja IVS:n mukaiset vaatimukset. Kiinnitä erityistä huomiota:

- arvion lähtökohtiin
- arvion perustoihin
- kaikkien AKA-arviossa tarvittavien asioiden käsittelyyn vähintään otsikon muodossa, vastauksessa ei vaadita pitkiä kuvauksia tai selostuksia, eikä lähtötietojen toistoa
- käytä kohteen ominaisuuksiin ja markkinoihin soveltuvia arvioinnin lähestymistapoja ja menetelmiä

Arvosteluperusteet

Arvostelu:

- jokaisesta pääkohdasta 1 – 8 **1 piste, yhteensä 8 pistettä**
- arvion perusta **1 piste**
- arvion lähtökohta **1 piste**

1 Arvion kohde ja oletukset

- 1.1 Arvion kohde
- 1.2 Oletukset

2 Toimeksianto

- 2.1 Toimeksiantaja
- 2.2 Toimeksisaaja
- 2.3 Arviointistandardien noudattaminen
 - todetaan, että noudatetaan vaadittua
- 2.4 Arvion tuloksen käyttötarkoitus ja käyttäjät
 - mahdollista kauppaa varten
 - vakuustarkoitusta varten
 - toimeksiantaja, mahdolliset muut käyttäjät?
- 2.5 Arvon perustat
 - markkina-arvo
 - ilmaiset "käypä" ja "hintä" eivät sovellu
- 2.6 Arvon lähtökohdat
 - paras ja tuottavin käyttö
 - nykyinen käyttö
- 2.7 Arvion päivämäärä ja arvoajankohta
- 2.8 Arvioija, pätevyys ja esteettömyys

3 Lähtöaineisto

- 3.1 Julkinen aineisto
- 3.2 Toimeksiantajalta saatu aineisto
- 3.3 Markkinainformaation lähteet
- 3.4 Katselmus
- 3.5 Maaperän ja rakennuksien pilaantuminen

4 Kohteen ominaisuudet

- 4.1 Kohteen sijainti
- 4.2 Rakennuksen ominaisuudet, laajuus, tilojen käyttö ja omistajat
- 4.3 Kiinteistöosakeyhtiön tiedot
- 4.4 Kaavoitus, kaavakartta ja -määräykset
- 4.5 Käyttämätön rakennusoikeus
- 4.6 Kiinteistö- ja kirjaamistiedot

5 Markkinainformaatio

- 5.1 Kohteen asema markkinoilla
- 5.2 Turun kaupungin tilanne
- 5.3 Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat
- 5.4 Suomen taloudellinen tilanne

- 6 Arviointi**
 - 6.1 Arviointilähestymistavat
 - 6.2 Kohteen arviointi tuottolähestymistavalla
 - 6.2.1 Kohteen tuotot ja hoito- sekä korjauskulut
 - 6.2.2 Markkinavuokrat
 - 6.2.3 Kohteen kassavirran perusteet
 - 6.3 Kohteiden arviointi markkinalähestymistavalla
 - 6.3.1 Liike- ja toimistotilojen kauppoja
- 7 Yhteenveto**
 - 7.1 Arvion tulos ja tuloksen tarkkuus
 - 7.2 Päiväys ja allekirjoitus
- 8 Liitteet**
 - Kassavirtalaskelma
 - Kohteen valokuvat
 - Pohjapiirrokset
 - Kaavamerkinnot ja -määräykset
 - Kiinteistörekisteriote
 - Lainhuutotodistus
 - Rasitustodistus