

OSIO I / Asunto-, maa- ja metsätalouskiinteistö- ja yleisauktorisointi, KHK**Kysymys 1** (maksimi 3 p)

Lue alla esitetty kuvitteellinen tapaus ja vastaa kysymyksiin *kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen ja työjärjestyksen sekä hyvän kiinteistönarviointitavan* perusteella. Jokaisesta kohdasta (1-3) voi saada maksimissaan 1 pisteen.

Assi Arvioija on läpäissyt asuntoauktorisointikokeen muutama vuosi sitten. Hän työskentelee kiinteistönvälitysliikkeessä, joten hänellä on erityisen hyvä tuntuma paikalliseen hintatasoon. Assi on saanut tehtäväkseen arvioida erääseen perinnönjakoon liittyen kolme kerrostalohuoneistoa, kaksi metsäpalstaa sekä omakotitalon. Toimeksianto on tehty puhelimitse ja samassa yhteydessä on sovittu arvion hinnasta sekä toimitusajasta. Assi kerää arvion laatimista varten tarvittavat tiedot, etenkin yksi kuolinpesän osakkaista on hyvin innokas antamaan tietoja. Lisäksi Assi suorittaa katselmuksen. Arvion laatiminen osoittautuu työläämmäksi kuin mitä Assi etukäteen oletti ja lisäksi muutkin työt painavat päälle. Arvio myöhästyy kuukauden päivät sovitusta ajasta. Tilaaja vaikuttaa kuitenkin muutoin tyytyväiseltä. Kahden kuukauden kuluttua Assi saa kuitenkin postia kiinteistönarviointilautakunnalta. Yksi pesän osakkaista on tehnyt valituksen. Valituksessa vaaditaan, että arviokirja pitää julistaa pätemättömäksi, koska arvo on täysin pielessä.

- 1) Olisiko Assi Arvioija saanut ottaa asuntoauktorisointina arviointitehtävää vastaan, koska kohteena oli myös kaksi metsäpalstaa? Mitkä seikat vaikuttavat siihen, voiko tehtävän ottaa vastaan? Perustele vastauksesi.
- 2) Miltä toimeksiantoprosessi vaikuttaa? Jäikö jostain tärkeistä asioista sopimatta?
- 3) Missä ajassa auktorisoidun toiminnasta voi valittaa? Kenellä on valitusoikeus? Mitä valituksesta voi seurata?

Arvosteluperusteet:

- 1) Olisi, jos ammattitaito riittää. (0,5 p) Kiinteistönarvioijan on itse varmistuttava siitä, että hän on kykenevä suorittamaan tehtävän ammattitaidolla. Auktorisointiluokat eivät sinänsä rajoita tehtävän vastaanottamista, mutta arvioijalla on suuri vastuu osaamisestaan. (0,5 p) Edellytettiin nimenomaan ammattitaidon monipuolista pohtimista.
- 2) Hyvän kiinteistöarviointitavan mukaan toimeksiannosta tehdään mahdollisuuksien mukaan kirjallinen sopimus. (0,5 p) Lautakunnan antaman ohjeen mukaan toimeksianto on aina vahvistettava kirjallisesti – tätä ei kuitenkaan voida täysien pisteiden vastaukselta edellyttää, koska ohje ei kuulu koeaineistoon. Hyvän kiinteistöarviointitavan mukaan toimeksiantajan kanssa tulee sopia tehtävän asianmukaisen suorittamisen kannalta tarpeelliset asiat, kuten mikä omaisuus arvioidaan, minkä ajankohdan arvosta on kyse,

mistä arvosta (markkina-arvo tai muu arvon perusta) on kyse, arviolausunnon tarkoitus mahdollisuuksien mukaan, veloitus tai sovellettavat laskutusperusteet, toimitusaika. (0,5 p yhteensä edellisistä)

- 3) Valituksen on saavuttava lautakunnan valvontajaostolle kuuden kuukauden kuluessa arviointitehtävän suorittamisesta. (0,25 p) Valitusoikeus on niillä, joiden oikeutta kiinteistöarviointi välittömästi koskee. (0,5 p) Valitus voi johtaa kurinpidolliseen seuraamukseen (muistutus, varoitus) tai auktorisoinnin peruuttamiseen (0,25 p)

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

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

Miten kiinteistörahasto hankkii varansa, miten rahaston varat arvostetaan ja mitkä ovat rahaston omaisuuden arviointilausunnon vähimmäisvaatimukset?

Arvosteluperusteet:

Vastauksessa käsiteltäviä keskeisiä asioita ovat:

Varainhankinta

- osakepääoma
- yleisöltä hankitut varat
- luoton ottaminen

Varojen arvostaminen

- rahaston on katsauksissaan selvitettävä arvostamis- ja arviointiperusteet kuten
 - rahaston tunnusluvut ja laskentamenetelmät
 - kiinteistötyyppikohtainen erittely
 - käyttöasteet
 - vuokrasopimusten rakenne
 - merkittävimmät hankkeet
 - velat, takaukset, panttaukset ja kiinnitykset
- arvostaminen vähintään kerran vuodessa
- arvostamisen perustana käypä arvo
- arvioitsijan kelpoisuus
 - KHK
 - luonnollinen henkilö
 - ammattitaito ja kokemus
 - oikeustoimikelpoinen
 - itsenäinen ja riippumaton

Arviointilausunto

- arviointilausunnon on sisällyttävä tiedot ainakin:
 - kohteen tyypistä ja sen ympäristöstä;
 - kohteen arvoon vaikuttavista tekijöistä, kuten kaavoitustilanteesta, mahdollisesta rakennuskiellosta sekä markkinatilanteesta;
 - lausunnon käyttötarkoituksesta ja lausunnon ajankohdan vaikutuksesta arvioon;

- lausuntojen tiheydestä sekä arvioitsijan toimeksiantosopimuksen pituudesta ja toistuvuudesta;
- lausunnon tilaajasta;
- keskeisistä arvonmäärityksen perusteista, kuten pinta-alasta;
- käytetyistä tietolähteistä ja katselmuksesta;
- käytetyistä arviointimenetelmistä;
- käytetyistä tunnusluvuista.

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

- a) Virta-varantomalli. Voit esitellä valintasi mukaan toimitilamarkkinoiden tai asuntomarkkinoiden virta-varantomallin. (3 p)

 - b) IVS Code of Ethical Principles for Professional Valuers tunnistaa 7 uhkatekijää (Threats), jotka voivat vaarantaa arvioitsijan kyvyn noudattaa arvioinnin perusperiaatteita, sekä turvatoimet (Safeguards) joilla näitä voidaan pyrkiä hallitsemaan. Kuvaa näistä uhkista 3, ja kerro millaisin turvatoimin niitä voidaan ehkäistä. (3 p)
-

Arvosteluperusteet

- A) Max 3 pistettä. Hyvin rakennetussa vastauksessa oletetaan selitettävän, mitä virta-varantomalli kuvaa, ja mitkä ovat mallin pääkomponentit ja oletukset. Kuvausta havainnollistavat (relevantit) esimerkit nostavat vastauksen ansioita.

Virta-varantomallia käsitellään esim. teoksessa Kaleva – Oikarinen – Soutamo: Kiinteistösijoittaminen, s. 69-71. Teon on osa kokeen pakollista materiaalia.

- B) Max 3 pistettä. 0.5 pistettä kustakin IVS Code of Ethical Principles for Professional Valuers mukaisesta uhkasta ja 0.5 saman lähteen mukaisista turvatoimista.

OSIO II / Asuntoauktorisointikoe**Kysymys 4** (maksimi 8 p)

Saat yhteydenoton kunnan omistamalta vuokrataloyhtiöltä asuinkerrostalon arvioinnista myyntiä varten. Saat sähköpostitse seuraavat yleispiirteiset tiedot kohteesta tarjouksen laatimista varten.

Kohde

- Vuonna 1981 Valmistunut vuokratalo.
- Sijainti kuntakeskuksessa, n. 8 km paikallisesta aluekeskuksesta
- Kohteen käyttöaste on 95 %

- a) Mitä aineistoa ja mitä asiakirjoja keräät kohteen arvon määrittämiseksi? Kerro lisäksi lyhyesti niiden tietosisällön merkityksestä arvonmäärityksen kannalta. (6p.)
- b) Kerro ne arviointilähestymistavat määritelmiseen, joita käytät kohteen arvioinnissa (2 p.)

Arvosteluperusteet

Osa a.

Teknisen kunnan selvittäminen

- *Tiedusteltava korjaushistoriaa / kuntoarvioraportin olemassaolo*
- *Isännöitsijäntodistuksen maininta.*

Oikeudelliset kysymykset

- *Pyydettävä riittävät kohteen yksilöintitiedot*
 - *osoite, kiinteistötunnus, omistusosuus (mahdollisen yhtiön tiedot)*
- *Kaavoitustiedot*
 - *Suoritettava tiedustelu kunnan kaavoitusviranomaiselta ja/tai maininta asemakaavaotteen tilaamisesta.*
 - *Kaavoitusohjelma/vireillä olevat kaavoitushankkeet*
- *Lainhuutotodistus*
 - *onko yhtiömuotoinen*
 - *vuokratontti vai oma*
- *Rasitustodistus*
 - *käy ilmi kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja rasitukset.*
 - *Ara-rajoitukset*
 - *Vuokraoikeuden pituus*
- *Kiinteistörekisteriote*

- *Kiinteistörekisteriotteella esitetään kiinteistöä ja sen muodostumista koskevia tietoja*
- *Omistusmuodon selvittäminen (As oy, Koy vai kiinteistö)*
 - *Tällä voi olla merkitystä myytävyyden ja hinnanmuodostuksen kannalta lyhyellä tähtäimellä*

Taloudelliset kysymykset

- *Vuokralaisluettelo*
 - *Pyydettävä ajantasainen luettelo huoneistoista, vuokraista ja erilliskorvauksista.*
- *Käytön- ja huollon kustannukset*
 - *Syytä pyytää myös historiatietoja vuosivaihtelun arvioimiseksi.*
- *Korjaustarpeen huomioinen arvonmäärittämisessä. Pohdinta kuntoon liittyvien selvitysten merkityksestä arvioinnin kannalta.*

Osa b.

Markkinalähestymistapa 1p.

- *Markkinalähestymistapa antaa osoituksen arvosta vertaamalla omaisuuserää identtisiin tai vertailukelpoiisiin (eli samankaltaisiin) omaisuuseriin, joiden osalta hintatietoa on saatavilla.*

Tuottolähestymistapa 1 p.

- *Tuottolähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken arvoksi. Tuottolähestymistavassa omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella.*

Kustannuslähestymistapaa ei voi pitää hyvin soveltuvana lähestymistapana kohteen arvioimiseksi. Uudistuotannon hinnalla suhteessa paikalliseen hintatasoon voi kuitenkin olla merkitystä.

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Laadi arviokirja edellisessä kysymyksessä esitetystä esimerkkikohteesta. Kiinnitä *erityistä huomiota* toimeksiannon muodollisuuksiin *huomioiden kaikki tähän liittyvät eri säädökset, määräykset ja ohjeet*. Huomioi arviokirjan sisältövaatimusten osalta IVS:n, kiinteistöarviointilautakunnan antaman ohjeistuksen ja hyvän kiinteistöarviointitavan mukaiset vaatimukset. HUOM! ÄLÄ KÄYTÄ VASTAUKSESSA OMAA NIMEÄSI, VAAN KEKSITYYÄ!

Arvosteluperusteet

Vastauksessa tulee käsitellä seuraavia seikkoja:

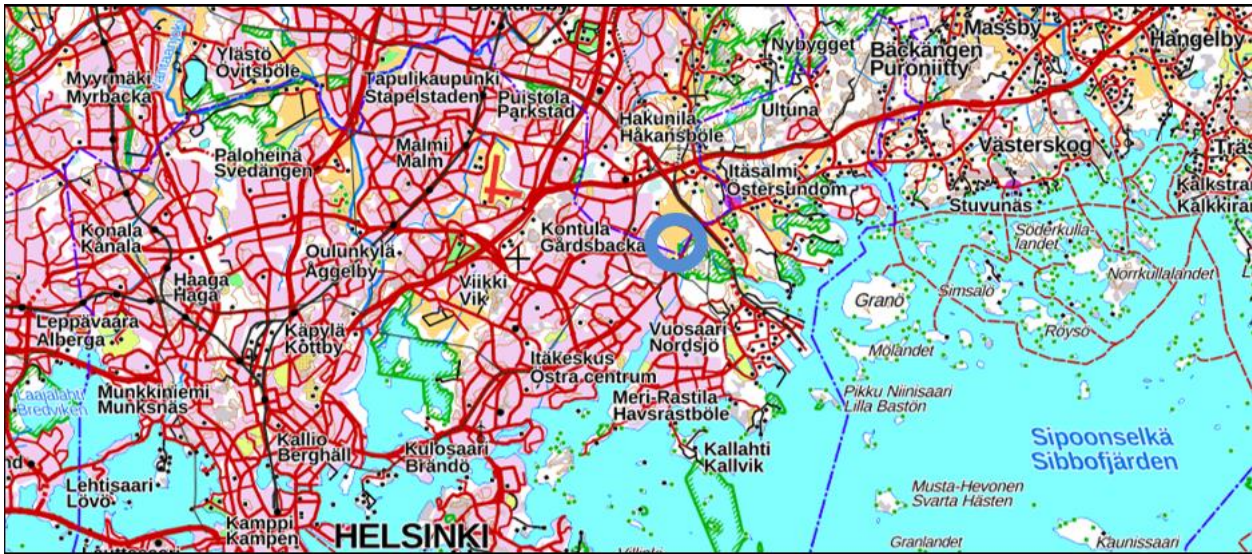
- Arvion tilaaja: riittävä yksilöinti (0,5 p)
- Arvion käyttötarkoitus: myös jakelu ja julkaisu (0,5 p)
- Arvioijan pätevyys, esteellisyys ja jääviys (0,5 p)
- Toimeksianto: kirjallinen sopimus (1 p)
- Kohteen yksilöinti: kuntotutkimus, katselmus (1 p)
- Oletukset (1 p)
- Arvopäivä (0,5 p)
- Arvon perusta, arviointimenetelmä ja sen käytön perustelut (1 p)
- Markkinatilanne (1 p)
- Johtopäätökset ja niiden perustelut (1 p)
- Arvion lopputulos ja sen perustelut (1 p)
- Vahvistus standardin noudattamisesta (1 p)
- Lähdetiedot
- Liitteet
- Päiväys ja allekirjoitus

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

Kaisa Umpilampi pyytää sinulta oheiseen ylempään karttaan sinisellä viivalla rajatusta tilasta 092-456-7-8 Mellula ”metsänarviota käyvästä hinnasta”. Tila sijaitsee Itä-Vantaalla Helsingin rajalla. Tilan yleissijainti ilmenee alemmasta kartasta sinisenä ympyränä. Kaisa kertoo saaneensa tilan vanhemmiltaan ennakkoperintönä 12.6.2015. Vielä hän kertoo, että vanhempien nyt kuoltua muut perilliset haluavat, että tämä ennakkoperintö otetaan huomioon perinnönjaossa. Tämän vuoksi Kaisa arviota tarvitsee. Kaisan käsityksen mukaan tilalla on vain metsätaloudellista arvoa, sillä tilan alueelle ei nyt voi saada rakennuslupia.

- Neuvottelette arviointitoimeksiannosta. Mitä suosittelet arvon perustaksi ja arvopäiväksi? Perustele vastauksesi.
- Mitä selvityksiä ryhdyt tekemään kohteesta arviointia varten? Perustele vastauksesi niin, että selvityksen merkitys arviointitoimeksiannon hoitamiseksi selviää vastauksestasi. kerro myös, mitä tietolähteitä mihinkin selvitykseen käytät.
- Mitä lähestymistapoja arvioinnissa on mahdollista käyttää ja mitä selvityksiä eri lähestymistapojen käyttämistä varten teet? Perustele vastauksesi.





Arvosteluperusteet

a) Mitä suosittelut arvosteluperusteiksi ja arvopäiväksi

- Arvon perustaksi markkina-arvo (1 pistettä)
 - o Perinnönjaossa omaisuus arvostetaan markkina-arvoon
- Arvopäiväksi 12.6.2015 (1 pistettä)
 - o Perintökaaren 6:5 perusteella pääsääntö on, että ennakkoperintö arvostetaan sen mukaan mikä arvo sillä vastaanotettaessa oli

b) Mitä selvityksiä ryhdyt tekemään arviointia varten?

- Kohteen yksilöimiseen, omistukseen ja muihin oikeuksiin liittyvät tiedot
 - o Kiinteistörekisteri KTJ / Maanmittauslaitos
 - o kiinteistörekisterin karttaote KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Lainhuutotodistus KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Rasiustodistus KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Muu karttamateriaali kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
- Kaavoitus ja maapolitiikka (2 pistettä)
 - o Voimassa oleva kaava kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt

- Yleispiirteisempi kaava kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
- Kaavoitus suunnitelmat kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
- Kunnan maapolitiikka kaupungin verkkosivut / maapolitiikasta vastaavat henkilöt
erityisesti mahdollisuus kehittää aluetta maankäytösopimuksen perusteella

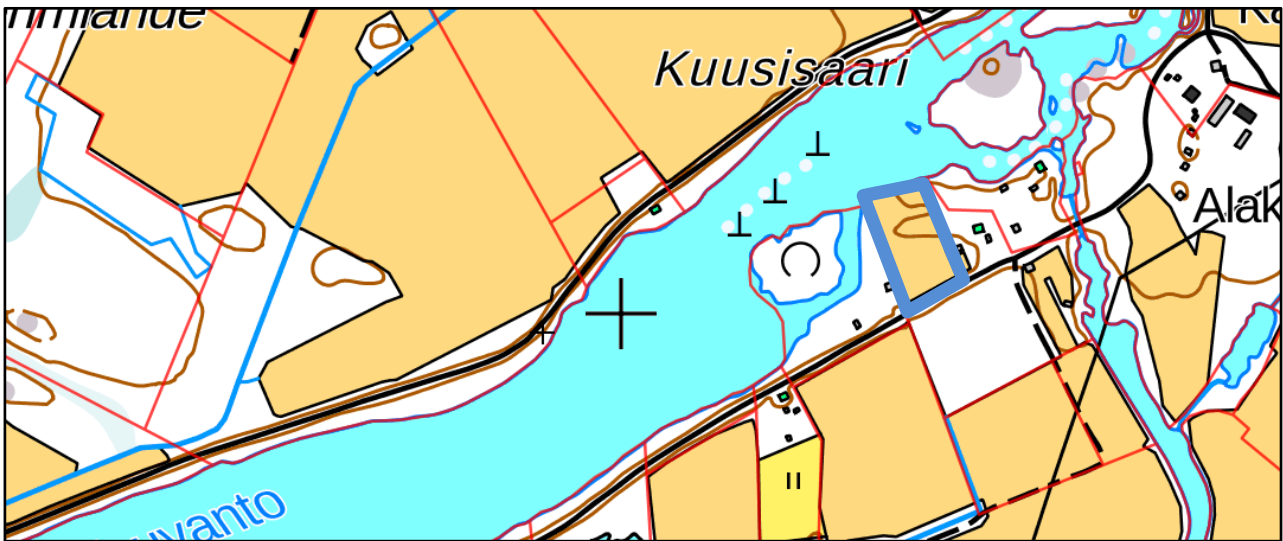
- Metsävaratiedot (1 pistettä)
 - Metsäsuunnitelma omistajalta tai hänen valtuutuksensa nojalla suunnitelman tekijältä
 - Ellei metsäsuunnitelmaa ole, puustoarvio metsäalan ammattilaiselta
 - Puuston arvo Luken tilastopalvelun avulla / metsäalan ammattilaisen avulla

c) Mitä lähestymistapoja arvioinnissa on mahdollista käyttää ja mitä selvityksiä niitä varten teet?

- Markkinalähestymistapa (2 pistettä)
 - Kohteella on mitä ilmeisimmin odotusarvoa tulevan kaavoituksen perusteella raakamaana
 - Raakamaasta tehdään yleensä kiinteistökauppoja
 - Raakamaakaupat kiinteistöjen kauppahintarekisterin avulla
 - Vertailukauppojen kohteista vertailun kannalta olennaiset tiedot kuten sijainti, kaavoitustilanne ja karkeasti esimerkiksi ilmakuvioiden avulla puusto
- Tuottolähestymistapa (1 pistettä)
 - Jos maankäytösopimus on mahdollista, kohteen asemakaavoituksen odottaminen, kehittämiskorvauksen maksaminen ja tonttien myynti johtaa todennäköisesti taloudellisesti parhaaseen tulokseen
 - Tuottoarvon laskenta kassavirta-analyysillä
 - Kehittämiskorvauksen taso
 - Asemakaavoituksen kesto
 - Arvio mahdollisesta kaavasta, tonttien laatu ja määrä, yleisten alueiden luovutus
 - Kustannukset ja niiden ajoittuminen: kehittämiskorvaus, tonttien myyntikustannukset
 - Tulot ja niiden ajoittuminen: tonttien kysyntä ja hinta

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Heikki Hirsikoski pyytää sinulta arviokirjan alla olevassa kartassa sinisellä rajatusta 0,5 ha suuruisesta, tilaan 563-402-17-90 Kuusikoski kuuluvasta määräalasta. Muu osa tilasta sijaitsee määräalan itäpuolella ja sillä on ennestään vapaa-ajan asunto. Tilan itäpuolella sijaitseva seuraava tilakin on lohkottu tästä tilasta vuonna 1980 ja myös sillä sijaitsee vapaa-ajan asunto. Heikin tarkoituksenaan on myydä määräala kesämökkityöntekijäksi. Laadi arviokirja.



Kohteen tiedot

- Kohde sijaitsee Pohjois-Pohjanmaan maakunnassa Oulaisten kaupungissa. Matkaa kaupungin keskustaan, jossa lähimmät palvelut sijaitsevat, on 8 km sekä maantielle 1,5 km. Asuntorakentaminen Oulaisissa ei ole erityisen vilkasta. Alueella toimii aktiivimaatiloja.
- Kohde on kokonaisuudessaan salaojitettua peltoa.
- Kohteen alueella ei ole voimassa asema- tai yleiskaavaa eikä maakuntakaavassa ole aluevarauksia tai kaavamääräyksiä, Oulaisten kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan vakituisen asunnon ja vapaa-ajan asunnon rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 5000 m².

Käytössä oleva markkinainformaatio vuosien 2019 – 2022 maankäyttölajinsa edustavista kiinteistökaupoista Oulaisten kaupungissa:

Yksinomaan viljeltyä maata sisältävät kiinteistöt / rakentamattomat, yli 2 ha

- 16 kauppaa, pinta-ala keskimäärin 5,9 ha, mediaanihinta 5672 €/ha, keskihinta 5421 €/ha

Yksinomaan metsämaata sisältävät kiinteistöt / rakentamattomat, yli 2 ha

- 74 kauppaa, pinta-ala keskimäärin 17,9 ha, mediaanihinta 2075 €/ha, keskihinta 2521 €/ha

Rantaan rajoittuvat lomakiinteistöt haja-asutusalueella / alle 2 hehtaarin rakentamattomat kohteet

- ei kauppoja

Asuinpientalokiinteistöt haja-asutusalueella / rakentamattomat kohteet

- 12 kauppaa, pinta-ala keskimäärin 7621 m², mediaanihinta 2,51 €/m², keskihinta 3,02 €/m²

Arvosteluperusteet

Toimeksianto (1 pistettä)

- Arviokirjan käyttötarkoitus

Selvitys arvioitavasta omaisuuserästä eli kohteesta (2 pistettä)

- Rantaan rajoittuvuus
- Pelto
- Kaavoitusilanne, emätilatarkastelu

Arvioinnin teoreettinen perusta ja tietolähteet (3 pistettä)

- Arvon perusta ja arvopäivä
- Paras ja tuottavin käyttö, oletukset ja mahdolliset erityisolelutukset
- Arviointilähestymistapa ja -menetelmä
- Tietolähteet ja katselmus

Arviointilaskelma markkinalähestymistavalla (2 pistettä)

- Yleinen kiinteistömarkkinatilanne paikkakunnalla
- Vertailukaupat
- Kohteen arviointi

Arvioinnin lopputulos (2 pistettä)

- Euromääräinen arvo
- Arvion tarkkuus ja oletusten vaikutus

OSIO II / Yleisauktorisointi ja KHK

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Kaisa Umpilampi pyytää sinulta oheiseen ylempään karttaan sinisellä viivalla rajatusta tilasta 092-456-7-8 Mellula ”metsänarviota käyvästä hinnasta”. Tila sijaitsee Itä-Vantaalla Helsingin rajalla. Tilan yleissijainti ilmenee alemmasta kartasta sinisenä ympyränä. Kaisa kertoo saaneensa tilan vanhemmiltaan ennakkoperintönä 12.6.2015. Vielä hän kertoo, että vanhempien nyt kuoltua muut perilliset haluavat, että tämä ennakkoperintö otetaan huomioon perinnönjaossa. Tämän vuoksi Kaisa arviota tarvitsee. Kaisan käsityksen mukaan tilalla on vain metsätaloudellista arvoa, sillä tilan alueelle ei nyt voi saada rakennuslupia.

- d) Neuvottelette arviointitoimeksiannosta. Mitä suosittelet arvon perustaksi ja arvopäiväksi? Perustele vastauksesi.
- e) Mitä selvityksiä ryhdyt tekemään kohteesta arviointia varten? Perustele vastauksesi niin, että selvityksen merkitys arviointitoimeksiannon hoitamiseksi selviää vastauksestasi. kerro myös, mitä tietolähteitä mihinkin selvitykseen käytät.
- f) Mitä lähestymistapoja arvioinnissa on mahdollista käyttää ja mitä selvityksiä eri lähestymistapojen käyttämistä varten teet? Perustele vastauksesi.





Arvosteluperusteet

a) Mitä suosittelet arvonn perustaksi ja arvopäiväksi

- Arvon perustaksi markkina-arvo (1 pistettä)
 - o Perinnönjaossa omaisuus arvostetaan markkina-arvoon
- Arvopäiväksi 12.6.2015 (1 pistettä)
 - o Perintökaaren 6:5 perusteella pääsääntö on, että ennakkoperintö arvostetaan sen mukaan mikä arvo sillä vastaanotettaessa oli

b) Mitä selvityksiä ryhdyt tekemään arviointia varten?

- Kohteen yksilöimiseen, omistukseen ja muihin oikeuksiin liittyvät tiedot
 - o Kiinteistörekisteri KTJ / Maanmittauslaitos
 - o kiinteistörekisterin karttaote KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Lainhuutotodistus KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Rasiustodistus KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Muu karttamateriaali kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
- Kaavoitus ja maapolitiikka (2 pistettä)
 - o Voimassa oleva kaava kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt

- Yleispiirteisempi kaava kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
- Kaavoitussuunnitelmat kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
- Kunnan maapolitiikka kaupungin verkkosivut / maapolitiikasta vastaavat henkilöt
erityisesti mahdollisuus kehittää aluetta maankäytösopimuksen perusteella

- Metsävaratiedot (1 pistettä)
 - Metsäsuunnitelma omistajalta tai hänen valtuutuksensa nojalla suunnitelman tekijältä
 - Ellei metsäsuunnitelmaa ole, puustoarvio metsäalan ammattilaiselta
 - Puuston arvo Luken tilastopalvelun avulla / metsäalan ammattilaisen avulla

c) Mitä lähestymistapoja arvioinnissa on mahdollista käyttää ja mitä selvityksiä niitä varten teet?

- Markkinalähestymistapa (2 pistettä)
 - Kohteella on mitä ilmeisimmin odotusarvoa tulevan kaavoituksen perusteella raakamaana
 - Raakamaasta tehdään yleensä kiinteistökauppoja
 - Raakamaakaupat kiinteistöjen kauppahintarekisterin avulla
 - Vertailukauppojen kohteista vertailun kannalta olennaiset tiedot kuten sijainti, kaavoitustilanne ja karkeasti esimerkiksi ilmakuvien avulla puusto
- Tuottolähestymistapa (1 pistettä)
 - Jos maankäytösopimus on mahdollista, kohteen asemakaavoituksen odottaminen, kehittämiskorvauksen maksaminen ja tonttien myynti johtaa todennäköisesti taloudellisesti parhaaseen tulokseen
 - Tuottoarvon laskenta kassavirta-analyysillä
 - Kehittämiskorvauksen taso
 - Asemakaavoituksen kesto
 - Arvio mahdollisesta kaavasta, tonttien laatu ja määrä, yleisten alueiden luovutus
 - Kustannukset ja niiden ajoittuminen: kehittämiskorvaus, tonttien myyntikustannukset
 - Tulot ja niiden ajoittuminen: tonttien kysyntä ja hinta

Kysymys 5 (maksimi 10 p)**Arvion kohde**

Arvioitavana on kiinteistökehityskohde Vantaalla.

Toimeksiantaja on Kiinteistökehitys Oy, joka tarvitsee kiinteistöarvioinnin auktorisoinnin (AKA) vaatimukset täyttävän arvion kohteen kaupan valmistelua ja vakuustarkoitusta varten.

Kohteen tontin ja rakennuksen omistaa kiinteistösaakeyhtiö Varasto Oy, jonka taas omistaa kokonaan Ruokakauppa Oy.

Kohteella on aiemmin toiminut Ruokakauppa Oy:n varasto ja se on tällä hetkellä tyhjiään. Kohde sijaitsee erittäin hyvien liikenneyhteyksien varrella. Tontin pinta-ala on 60.000 m² ja varaston kerrosala on 40.000 m². Rakennus vastaa tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten (T) kaavamääräyksiä eikä käyttämätöntä rakennusoikeutta ole. Varasto on järeä betonirakennus, se on rakennettu vuonna 1975, vapaa korkeus on 7 m ja rakennus on hyvässä sekä käyttökelpoisessa kunnossa. Tiloille arvioidaan olevan merkittävää kysyntää myös lyhyempiaikaiselle käytölle.

Kaupan toimialan muutoksen ja kaupungin kehityksen myötä kaupunki ja kohteen omistaja ovat suunnitelleet yhdessä kohteelle uutta asuinkerrostalorakentamiseen painottuvaa asemakaavaa. Uutta asuinkerrostalorakennusoikeutta (AK) tulee noin 50.000 kem², toimisto- ja liikerakennusoikeutta (K) noin 15.000 kem² ja yleisen rakennuksen rakennusoikeutta (Y) noin 5.000 kem².

Asemakaava on luonnosvaiheessa ja arviossa oletetaan, että se on ns. lainvoimainen noin kolmen vuoden kuluttua.

Hankkeen laajuuden takia ensimmäisen asuinrakennusoikeuden kaupan, 25.000 kem², arvioidaan toteutuvan noin viiden vuoden kuluttua ja toinen kauppa, 25.000 kem², toteutuu arviolta seitsemän vuoden kuluttua. Muiden rakennusoikeuksien kaupan arvioidaan toteutuvan noin neljän vuoden kuluttua.

Markkinatasot tällä hetkellä

Rakennuksen bruttovuokra	10 €/m ² /kk (alv 0 %)
Rakennusoikeudet	
- teollisuus- ja varasto (T)	200 €/kem ²
- asuinrakennus (AK)	1.200 €/kem ²
- toimisto- ja liikerakennus (K)	500 €/kem ²
- yleinen rakennus (Y)	200 €/kem ²
Rakennuksen purkukustannus	80 €/kem ² (alv 0 %)

Tehtävä

Tee kohteesta toimeksiannon mukainen arvio, joka täyttää hyvän suomalaisen kiinteistöarviointitavan, kiinteistöarvioinnin auktorisoinnin ja IVS:n mukaiset vaatimukset käyttäen kohteen ominaisuuksiin ja markkinoihin soveltuvia arvioinnin lähestymistapoja ja menetelmiä.

Kiinnitä erityistä huomiota:

- kaikkien omaisuusosien, sekä positiivisten että negatiivisten, käsittelyyn
- aikatekijään
- vallitsevaan markkinatilanteeseen ja erityisiin epävarmuustekijöihin
- arvon lähtökohtiin
- arvon perustoihin

Muiden AKA-arviossa tarvittavien asioiden käsittelyyn riittää otsikko, vastauksessa ei vaadita pitkiä kuvauksia tai selostuksia, eikä lähtötietojen toistoa.

Arvosteluperusteet

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 0,5 p
 - markkinavuokra 0,5 p
 - ilmaiset ”käypä” ja ”hintaa” eivät sovellu
- 2.6 Arvon lähtökohdat
 - paras ja tuottavin käyttö 0,5 p
 - nykyinen käyttö 0,5 p
- 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 Vantaa kaupungin tilanne
- 5.3 Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat
- 5.4 Suomen taloudellinen tilanne

6 Arviointi

- 6.1 Arviointilähestymistavat
- 6.2 Kohteen arviointi tuottolähestymistavalla 1,0 p
 - lyhytaikainen vuokraus, 3 – 4 vuotta
 - kuinka suuri osa koko pinta-alasta?
 - tämän jälkeen purku
 - tästä kassavirtalaskelma
- 6.3 Kohteen arviointi markkinalähestymistavalla 1,0 p
 - maankäytösopimuskorvauksen huomiointi
 - rakennusoikeuksien markkina-arvon mahdollinen nousu
 - arvojen diskonttaus arvoajankohtaan

7 Yhteenveto

- 7.1 Arvion tulos ja tuloksen tarkkuus
 - koronapandemian vaikutus 0,5 p
 - sotatilanteen vaikutus 0,5 p
- 7.2 Päiväys ja allekirjoitus

8 Liitteet

- Kohteen valokuvat
- Pohjapiirrokset
- Kaavamerkinnot ja -määräykset
 - sekä nykyisestä että tulevasta asemakaavasta
- Kiinteistörekisteriote
- Lainhuutotodistus
- Rasitustodistus

Loput 5 pistettä siten, että 0,2 pistettä jokaisesta oikeasta otsikosta, joita on noin 30 eli 25 oikealla saa 5 pistettä.

Karkea kassavirtalaskelma rakennuksen lyhytaikaisesta tuotosta

Tuotot ja kulut	Pinta-ala	€/m2/kk	kk	
Tilat	40 000	10	12	4 800 000
Kulut	40 000	3	12	-1 440 000
Nettotuotto				3 360 000
Inflaatio-oletus 3 %				
Vajaakäyttö 50 %				
Nettotuottovaatimus 10 %				
	Vuosi	Vuosi	Vuosi	Vuosi
	1	2	3	4
Operatiivinen nettotuotto, inflaation mukainen korotus	3 360 000	3 460 800	3 564 624	3 671 563
Käyttöaste	50 %	50 %	50 %	50 %
Diskonttauskerroin	0,88	0,78	0,69	0,61
Diskontattu nettotuotto	1 486 726	1 355 157	1 235 232	1 125 919
Diskontattujen nettotuottojen summa	5 203 033			
Purkukustannus ja sen diskonttaus	1 962 620			3 200 000
Edellisten erotus	3 240 413			