

DEL I

Fråga 1 (max. 3 p)

Svara kort på följande frågor. Källan i enlighet med vilken svaret ska ges finns angiven i parentes vid var och en fråga.

- a) Vad avses med självgranskningshot (self-review threat)? (IVSC:s regelverk för etiska principer för professionella värderare/ IVSC Code of Ethical Principles for Professional Valuers) (1 p)
- b) Vilka anmälningsskyldigheter (till nämnden) har man som AKA-värderare i enlighet med § 28 i fastighetsvärderingsnämndens stadgar? (nämndens stadgar, § 28) (1 p)
- c) När ska man som auktoriserad vägra att ta emot ett värderingsuppdrag? Basera ditt svar på god fastighetsvärderingssed. (1 p)

Bedömningsgrunder

- a) Självgranskningshot avser risken att man som professionell värderare inte fackmässigt utvärderar tidigare uppskattningar eller tjänster som man *själv* eller en *annan person som arbetar för samma företag eller arbetsgivare har producerat*, och på vars verksamhet man som värderare i ifrågavarande uppdrag litar på/refererar till när man drar sina slutsatser.
- b) Som AKA-värderare ska man utan obefogat dröjsmål ge nämnden begärda uppgifter och utredningar som behövs för övervakningsändamål. Man ska också underrätta fastighetsvärderingsnämnden ifall någon av förutsättningarna för att arbeta som AKA-värderare inte längre uppfylls. Ytterligare ska man omedelbart meddela nämnden om förändringar som gäller arbetsplats, hemort eller kontaktuppgifter; ifall man har försatts i konkurs eller konkursansökan har lämnats in när det är fråga om ett företag där man har en väsentlig ägarandel eller bestämmanderätt eller arbetar i ledande ställning; ifall en privatpersons skuldsanering har inletts; ifall näringsförbud eller motsvarande restriktion har påförts, eller om det är fråga om en värderingsorder som AKA-värderaren har varit tvungen att avböja på grund av beställarens osakliga beteende. Nämnden kan utförda noggrannare bestämmelser och instruktioner angående AKA-värderarnas övriga anmälningsskyldigheter.
- c) Överväga ifall jävighet föreligger, sammanställa värdering för samma objekt till två skilda uppdragsgivare utan att ha fått tillstånd av den första, överväga gällande krav på yrkeskunnighet, uppdragsgivaren försöker styra den auktoriserade värderaren till beteende som är lagstridigt eller i strid med god fastighetsvärderingssed.

Fråga 2 (max. 6 p)

Vid den här frågan får du använda lagbok eller utskrifter ur författningssamlingen. Basera ditt svar på i Finland gällande lagstiftning. Du ska ge ett tydligt svar på frågan, det räcker inte att endast referera till lagparagrafer. För att kunna svara på frågan måste du vara insatt i den relevanta lagstiftningen och dess tillämpning.

Styrelseordföranden i ett bostadsaktiebolag kontaktar dig och begär konsultering. Du beslutar ta emot uppdraget. I enlighet med en utförd konditionsgranskning och noggrannare tekniska utredningar bör byggnaden som bolaget äger under de närmaste åren renoveras (tak, vatten- och värmeledningar mm.). För att kunna finansiera kommande reparationer överväger bostadsaktiebolaget att genom anbudsförfarande sälja tomten man äger till en tomtfond.

Vilka väsentliga frågor som baserar sig på gällande lagstiftning bör man utreda innan man fattar beslut om försäljning av tomten? Angelägenheter som ska undersökas omfattar processen för bostadsaktiebolagets beslutsfattande, fastighetsköp, arrendeavtal som ska ingås efter slutförd tomtköp. Hur påverkar de olika faktorerna tomtens pris? (Obs! Du ska uteslutande motivera och behandla frågor som är juridiskt relevanta).

Bedömningsgrunder

I bedömningsgrunder finns det sådana huvudpunkt man måste behandla i svaret. Det är inte modellsvaret, endast en lista av dessa grunder man använder i bedömningen av svaret.

Huvudpunkterna i svaret

- bolagsrätt; beslutsfattande i bostadsaktiebolag (säljaren) och fonder (köparen) Lagen om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 (speciellt kapitel 6, § 37). aktiebolagslagen (624/2006), lagen om öppna bolag och kommanditbolag (389/1988) (1,5 p)
- fastighetslagstiftning; fastighetsköp, formbundenhet, speciella angelägenheter, (planläggning, kommunens förköpsrätt, jordabalken 12.4.1995/540, markanvändnings- och byggnadslagen 5.2.1999/132 (1,5 p.)
- avtalsrätt; tomtarrendeavtal, avtalets innehåll/villkor/giltighetstid/hur arrende fastställs, mm. jordlegolagen 29.4.1966/258, tomtarrendelagen 75/1939 (1,5 p.)
- hur de olika faktorerna påverkar priset (värdet). Saneringskostnader, försäljning av hela tomten eller en del av den, tomtarrendeavtalets villkor (arrendebelopp, avtalets giltighetstid, valfri arrendetomt, inlösning av tomt/tomtandel, förpliktelser vid avtalets utgång, bostadsaktiebolagets ägandeförhållanden) 1,5 p.

Fråga 3 (max. 6 p)

Du har beslutat värdera ett objekt med hjälp av Gordonmodellen. Värdatedatum är början av år 2. Den totala hyresavkastningen år 1 är 1 000 000 €. Drifts- och underhållskostnaderna samma år är 400 000 €.

- a) I enlighet med Gordonmodellen är fastighetens värde $PV = NOI/nr$. Definiera NOI samt nämnarens (nr) komponenter. (2 p)

Svara koncist och noggrant. Använd exakta termer. I det här definieringsuppdraget tolkas bristfällig noggrannhet svararen till last.

- b) Vilket är objektets värde? Saknar du behövliga uppgifter kan du antingen märka dessa med en noggrant definierad notering (t.ex. $w =$ objektets vikt dag y) eller utgå ifrån ett numeriskt värde för dessa (t.ex. anta att objektets vikt dag Y är 50 kg.). (1 p)
- c) Vilka antaganden föreligger vid användning av modellen i allmänhet och i din kalkyl under punkt b? (1 p)
- d) Du undersöker jämförbara transaktioner på marknaden. För ett år sedan gjordes ett köp där nettoavkastningskravet var 5 %. Efter köpet i fråga finns det inte några transaktioner som involverar motsvarande objekt, som du skulle ha exakta uppgifter om. Under årets gång har inflationen accelererat märkbart, från ca 1 % per år till 10 % per år.

Utred för hur ändringen i inflationsnivå bör beaktas i din kalkyl och beskriv vilken marknadsinformation (bortsett från jämförelseköp) du kan utnyttja i din motivering gällande hur den förändrade inflationsmiljön påverkar situationen. (2 p)

Bedömningsgrunder

I bedömningsgrunder finns det sådana huvudpunkter man måste behandla i svaret. Det är inte modellsvar, endast en lista av dessa grunder man använder i bedömningen av svaret.

- a) I bedömningen har vi försökt ge poäng beroende på hur deltagaren har *förstått* saksammanhangen och observera faktum att olika testbokkällor använder olika benämningar för komponenterna. För att få fulla poäng för komponenten **NOI** krävdes att man hade definierat komponenten (stabiliserade kassaflöden som objektet producerar). För att få fulla poäng för definitionen av nämnaren **nr** krävdes att man (i en eller annan form) hade identifierat komponenternas riskfria ränta, riskpremie och kassaflödernas tillväxtförväntningar. För fulla poäng krävdes också att man hade observerat poster av typ capex antingen i form av rättelse i det stabiliserade kassaflödet eller som en del av komponenten nr (s.k. komponent d). Svarets innehåll hade delvis blandats ihop med svaret på punkt c; här har vi försökt hålla en mjuk linje. (2 p)
- b) Har man utgångsvis placerat siffrorna rätt i formeln har man fått 0,25 poäng. För att få fulla poäng förutsattes att man i sin kalkyl har gjort 1) behövliga ändringar i kassaflödet

- för år 1 till år 2, t.ex. på grund av inflation, 2) att g-komponenten har integrerats eller antagits vara noll, samt att d-komponenten har tagits upp (antingen i form av rättelse i kassaflödet, i nr-komponenten eller explicit antagits vara noll. (1 p)
- c) Man har förutsatts ha förstått att modellen utgår ifrån att kassaflödena fortgår från nu till evighet i enlighet med framlagt NOI, eller att de fortsättningsvis ökar (som funktioner av komponenterna g och d). (Poäng har inte förutsatt att man har nämnt att nr påvisar kassaflödets risker och förväntningar från nu till evighet, men man skulle gärna ha nämnt detta). I många svar talade man om "fortgående värdeökning"; detta gav inte poäng ifall man i sitt svar inte på annat sätt hade påvisat att man har förstått sammanhanget. Punkt c har utvärderats så att även antaganden som tagits upp i punkt b (i den mån de är motiverade) har beaktats i poängen för c. (1 p)
- d) I punkt d har man förutsatts ha förstått att inflationen påverkar såväl kassaflödet som komponenten nr. För kassaflödets del har man beskrivit via vilka kanaler påverkan sker (samt hur varaktiga kanalerna är) och man har beskrivit i vilka källor man kunde hitta information. För Nr-termens del ska man ha förstått vilka komponenter inflationen påverkar (speciellt riskfri ränta samt tillväxtförväntningar) och att termen bör påvisa förväntningarna på lång sikt, och att man har beskrivit vilken marknadsinformation man kunde utnyttja för att fastställa dessa. För att få fulla poäng har också förutsatts att man har förstått att förutom förändringar i marknadssituationen också andra förändringar kan leda till häftiga förändringar i inflationsmiljön, som i sin tur kan påverka förväntade kassaflöden och risker.

Vänligen observera att vi i uppgiften bad svararna förklara, *hur ändring ska observeras*; därför har listor utan förklaring inte gett några poäng. (2 p)

DEL II

Fråga 4 (max. 8 p)

AA:s dödsbo har kontaktat dig 20.2.2023 med en begäran om fastighetsvärdering. Dödsboet äger en gammal egnahemsfastighet som är belägen i ett stadsområde som växer och utvecklas. Värderingen behövs för arvskifte och bouppteckning som ska göras i maj 2023. I enlighet med preliminära diskussioner har man för avsikt att sälja fastigheten. Du har fått följande uppgifter om fastigheten och byggnaden som finns på fastigheten.

- Byggnaden färdigställdes år 1959
 - inga väsentliga renoveringar har gjorts
 - oljeuppvärmning
 - fundamentet i betong
 - uppförd på platsen
 - brädfodring, trästomme
 - plåttak
 - bostadsyta 150 m²
- byggplats
 - Adress Kryddgårdsgatan 7
 - X9-40-81-9
 - lagfartsbevis, ägare: A.A
 - fastighetsregisterutdrag
 - markareal 1 800 m²
 - ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät
 - elanslutning
 - planbeteckning AP

Analysera både objektet och faktorerna som påverkar objektets värde. Berätta också hur du hanterar uppgifterna om jämförelseköp samt motivera och beskriv vilket värderingstillvägagångssätt (-metod) du har valt.

Information om planläggning och jämförelseköp har lämnats i form av bilaga (fr.o.m. följande sida). Du kan utgå ifrån att marknadsläget just nu är stabilt och att fastigheternas prisutveckling under de senaste åren har motsvarat konsumentprisindex.

Bilaga till uppgift 4:

STADSPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AP

Kvartersområde för fristående småhus, radhus och andra kopplade bostadshus.

På tomten får utan hinder av den i planen angivna byggnadsrätten byggas förråds-, garage- och andra utrymmen i fristående ekonomibyggnader i en våning, dock högst 15 % av den angivna byggnadsrätten.

Byggnad som redan finns på tomten får grundrepareras på sätt, som kan jämföras med nybyggnad utan hinder av vad som bestämts om byggnadsytas gränser eller byggnads placering i förhållande till granntomt.

Del av tomt som bör planteras och får inhägnas mot gata med högst 1m högt stängsel.

Bestämmelser som avser AP-kvartersområde finns nedan i paragraferna 1, 2, 3, 4 och 5.

AR

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

För varje bostad bör anläggas ett inhägnat enskilt gårdsplaneområde, som direkt ansluter sig till bostaden.

Bestämmelser som avser AR-kvartersområde finns nedan i paragraferna 1, 2 och 3.

AOR¹⁸

Kvartersområde för fristående eller kopplade småhus. Byggnaderna bör placeras på ett avstånd om minst 4 meter från tomtgränsen. Ordningrätten kan av särskilda skäl efter att ha hört granntomtens ägare tillåta att byggnad uppföres närmare gränsen än 4 meter. På tomt bör anläggas 1,5 bilplats/bostad, dock minst 2 bilplatser per tomt. Lekplats för barn bör byggas minst 10 m²/bostad.

A0²¹

Kvartersområde för fristående småhus.
På tomt bör reserveras 1 bilplats/bostad.

AR²⁹

Kvartersområde för radhus och kopplade småhus. För varje bostad och i omedelbar anslutning till denna bör byggas ett inhägnat enskilt gårdsplaneområde. På tomten bör anläggas ett från trafik skyddat och för samtliga bostäder gemensamt gårdsplaneområde, med en areal om minst 10 m²/bostad. 1,5 bilplatser/bostad bör anläggas och dessa placeras inom gemensamma parkeringsområden på tomten. Bilplatserna kan placeras under skyddstak eller i garage, som inte räknas med i tomtens byggnadsrätt, dock till högst 15% av kvarterets byggnadsrätt.

AR³⁰

Kvartersområde för radhus eller andra kopplade byggnader. För varje bostad bör byggas ett inhägnat gårdsplaneområde om minst 25 m² i omedelbar anslutning till denna. På tomten bör anläggas ett för bostäderna gemensamt gårdsplaneområde, med en areal om minst 5 m²/bostad, till totalarealen dock minst 100 m². 1 bilplats/bostad bör anläggas och de placeras på Ap-kvartersområde eller 2 bilplatser/bostad om de placeras på Ar-kvartersområde. Bilplatserna kan placeras under skyddstak eller i garage, som inte räknas med i tomtens byggnadsrätt, dock till högst 15% av kvarterets byggnadsrätt.



Asemakaavakartta ja arvion kohde merkittynä kartalla.

Detaljplanekarta med värderingsobjektet utmärkt.

Jämförelseköp 2019 - 2023



Nedan finns uppgifter om jämförelseköp i såväl tabell- som textformat. Uppgifterna stämmer överens, men du kan använda uppgifterna i textform ifall du inte kan läsa texten som finns i tabellen.

Uppgifter om jämförelseköpen:

Jämförelseköp 1

Överlåtelsedatum: 25.10.2022, markareal sammanlagt (m²): 681, köpeskilling: 167 280 e, enhetspris: 245,64, pris per m² våningsyta: 820,00, byggnadsrätt (m²-vy): 204, exploateringstal: 0.30, användningsändamål i plan: kvartersområde för småhusfastigheter, byggnadsår: 1980, bostadsyta: 124, byggnadstyper: på fastigheten befintliga byggnaden ingår inte i köpet, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: staden, mottagare: privat, kvotdel: -

Jämförelseköp 2

Överlåtelsedatum: 15.9.2022, markareal sammanlagt (m²): 414, köpeskilling: 149 000, enhetspris: 359,90, pris per m² våningsyta: - byggnadsrätt (m²-vy): -, exploateringstal: 0.25, användningsområde i plan: kvartersområde för småhusfastigheter, byggnadsår: -, bostadsyta: -, byggnadstyper: endast värdelösa byggnader, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: företag (servicebolag), mottagare: privat (2), kvotdel: 414/1600

Jämförelseköp 3

Överlåtelsedatum: 1.9.2022, markareal sammanlagt (m²): 1 046, köpeskilling: 295 000, enhetspris: 282,03, pris per m² våningsyta: 1 125,95, byggnadsrätt (m²-vy): 262, exploateringstal: 0.25, användningsändamål i plan: kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus, byggnadsår: 1985, bostadsyta: 143, byggnadstyper: bostadsbyggnad, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: dödsbo, mottagare: privat, kvotdel: -

Jämförelseköp 4

Överlåtelsedatum: 29.8.2022, markareal sammanlagt (m²): 164, köpeskilling: 70 000, enhetspris: 426,83, pris per m² våningsyta: -, byggnadsrätt (m²-vy): -, exploateringstal: 0.25, användningsändamål i plan: kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus, byggnadsår: -, bostadsyta: -, byggnadstyper: bostadsbyggnad, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: privat, mottagare: privat, kvotdel: 15/100

Jämförelseköp 5

Överlåtelsedatum: 11.4.2022, markareal sammanlagt (m²): 194, köpeskilling: 112 500, enhetspris: 579,90, pris per m² våningsyta: -, byggnadsrätt (m²-vy): -, exploateringstal: 0.25, användningsändamål i plan: kvartersområde för småhusfastigheter, byggnadsår: -, bostadsyta: 180, byggnadstyper: övrig byggnad, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: släktöverlåtelse, överlåtare: privat, mottagare: utländsk ekonomienhet, kvotdel: 387/1866

Jämförelseköp 6

Överlåtelsedatum: 31.3.2022, markareal sammanlagt (m²): 46, köpeskilling: -, enhetspris: -, pris per m² våningsyta: 0,00, byggnadsrätt (m²-vy): 12, exploateringstal: 0.25, användningsändamål i plan: kvartersområde för småhusfastigheter, byggnadsår: -, bostadsyta: -, byggnadstyper: -, typ av överlåtelse: byte, representativt köp: släktöverlåtelse, överlåtare: privat, mottagare: privat, kvotdel: -

Jämförelseköp 7

Överlåtelsedatum: 31.3.2022, markareal sammanlagt (m²): 46, köpeskilling: -, enhetspris: -, pris per m² våningsyta: 0,00, byggnadsrätt (m²-vy): 12, exploateringstal: 0.25, användningsändamål i plan: kvartersområde för småhusfastigheter, byggnadsår: -, bostadsyta: -, byggnadstyper: -, typ av överlåtelse: byte, representativt köp: släktöverlåtelse, överlåtare: privat, mottagare: privat, kvotdel: -

(OBS! Jämförelseköpen 6 och 7 är byte av tomtdelar, där 6 har överlåt till 7 och 7 till 6)

Jämförelseköp 8

Överlåtelsedatum: 11.3.2022, markareal sammanlagt (m²): 1 657, köpeskilling: 395 000, enhetspris: 238,38, pris per m² våningsyta: 954,11, byggnadsrätt (m²-vy): 414, exploateringstal: 0.25, användningsändamål i plan: kvartersområde för småhusfastigheter, byggnadsår: 1955, bostadsyta: -, byggnadstyper: endast värdelösa byggnader, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: släktöverlåtelse, överlåtare: byggnadsföretag, mottagare: byggnadsföretag, kvotdel: -

Jämförelseköp 9

Överlåtelsedatum: 21.2.2022, markareal sammanlagt (m²): 620, köpeskilling: 215 000, enhetspris: 346,77, pris per m² våningsyta: 1 155,91, byggnadsrätt (m²-vy): 186, exploateringstal: 0.30, användningsändamål i plan: kvartersområde för småhusfastigheter byggnadsår: 1985, bostadsyta: 108, byggnadstyper: bostadsbyggnad, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: dödsbo (2), mottagare: privat (2), kvotdel: -

Jämförelseköp 10

Överlåtelsedatum: 7.2.2022, markareal sammanlagt (m²): 551, köpeskilling: 376 000, enhetspris: 682,40, pris per m² våningsyta: 2 724,64, byggnadsrätt (m²-vy): 138, exploateringstal: 0.25, användningsområde i plan: kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus, byggnadsår: 1995, bostadsyta: 118, byggnadstyper: bostadsbyggnad, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: privat (2), mottagare: privat (2), kvotdel: -

Jämförelseköp 11

Överlåtelsedatum: 30.7.2021, markareal sammanlagt (m²): 1 657, köpeskilling: 440 000, enhetspris: 265,54, pris per m² våningsyta: 1 062,80, byggnadsrätt (m²-vy): 414, exploateringstal: 0.25, användningsområde i plan: kvartersområde för småhusfastigheter, byggnadsår: -, bostadsyta: -, byggnadstyper: endast värdelösa byggnader, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: byggnadsföretag, mottagare: byggnadsföretag, kvotdel: -

Jämförelseköp 12

Överlåtelsedatum: 28.6.2021, markareal sammanlagt (m²): 546, köpeskilling: 190 000, enhetspris: 347,99, pris per m² våningsyta: -, byggnadsrätt (m²-vy): -, exploateringstal: 0.25, användningsområde i plan: kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus, byggnadsår: 1965, bostadsyta: -, byggnadstyper: bostadsbyggnad, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: restaurang, mottagare: privat, kvotdel: 1092/1866

Jämförelseköp 13

Överlåtelsedatum: 14.6.2021, markareal sammanlagt (m²): 829, köpeskilling: 570 000, enhetspris: 687,58, pris per m2 våningsyta: 2 753,62, byggnadsrätt (m²-vy): 207, exploateringstal: 0.25, användningsområde i plan: kvartersområde för småhusfastigheter, byggnadsår: 1995, bostadsyta: 158, byggnadstyper: bostadsbyggnad, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: privat (2), mottagare: privat (2), kvotdel: -

Jämförelseköp 14

Överlåtelsedatum: 26.3.2021, markareal sammanlagt (m²): 902, köpeskilling: 478 000, enhetspris: 529,93, pris per m2 våningsyta: 2 115,04, byggnadsrätt (m²-vy): 226, exploateringstal: 0.25, användningsområde i plan: kvartersområde för småhusfastigheter, byggnadsår: 1985, bostadsyta: 158, byggnadstyper: bostadsbyggnad, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: privat (2), mottagare: privat, utländsk ekonomienhet, kvotdel: -

Jämförelseköp 15

Överlåtelsedatum: 11.1.2021, markareal sammanlagt (m²): 681, köpeskilling: 369 000, enhetspris: 541,85, pris per m2 våningsyta: 1 808,82, byggnadsrätt (m²-vy): 204, exploateringstal: 0.30, användningsområde i plan: kvartersområde för småhusfastigheter, byggnadsår: 1995, bostadsyta: 119, byggnadstyper: bostadsbyggnad, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: privat (2), mottagare: privat (2), kvotdel: -

Jämförelseköp 16

Överlåtelsedatum: 7.9.2020, markareal sammanlagt (m²): 895, köpeskilling: 62 000, enhetspris: 69,27, pris per m2 våningsyta: 214,53, byggnadsrätt (m²-vy): 289, exploateringstal: -, användningsområde i plan: kvartersområde för servicebyggnader, byggnadsår: -, bostadsyta: -, byggnadstyper: -, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: staden, mottagare: fastighetsaktiebolag, kvotdel: -

Jämförelseköp 17

Överlåtelsedatum: 29.4.2020, markareal sammanlagt (m²): 387, köpeskilling: 225 000, enhetspris: 581,40, pris per m2 våningsyta: -, byggnadsrätt (m²-vy): -, exploateringstal: 0.25, användningsområde i plan: kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus, byggnadsår: 1965, bostadsyta: 180, byggnadstyper: bostadsbyggnad, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: privat, mottagare: privat (2), kvotdel: 774/1866

Jämförelseköp 18

Överlåtelsedatum: 31.1.2020, markareal sammanlagt (m²): 1066, köpeskilling: 412 500, enhetspris: 386,96, pris per m2 våningsyta: 1 550,75, byggnadsrätt (m²-vy): 266, exploateringstal: 0.25, användningsområde i plan: kvartersområde för småhusfastigheter, byggnadsår: 1998, bostadsyta: 218, byggnadstyper: bostadsbyggnad, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: -, överlåtare: privat (2), mottagare: privat (2), kvotdel: -

Jämförelseköp 19

Överlåtelsedatum: 31.10.2019, markareal sammanlagt (m²): 645, köpeskilling: 235 000, enhetspris: 364,34, pris per m2 våningsyta: -, byggnadsrätt (m²-vy): -, exploateringstal: 0.25,

användningsområde i plan: kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus, byggnadsår: 1995, bostadsyta: 116, byggnadstyper: bostadsbyggnad, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: släktöverlåtelse, överlåtare: privat, mottagare: privat, kvotdel: -

Jämförelseköp 20

Överlåtelsedatum: 23.10.2019, markareal sammanlagt (m²): 1 278, köpeskilling: 225 000, enhetspris: 176,06, pris per m² våningsyta: 705,33, byggnadsrätt (m²-vy): 319, exploateringstal: 0.25, användningsområde i plan: kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus, byggnadsår: 1985, bostadsyta: 125, byggnadstyper: endast värdelösa byggnader, typ av överlåtelse: köp, representativt köp: släktöverlåtelse, överlåtare: privat, mottagare: privat, kvotdel: -

Bedömningsgrunder

I bedömningsgrunder finns det sådana huvudpunkt man måste behandla i svaret. Det är inte modellsvår, endast en list av dessa grunder man använder i bedömningen av svaret.

Värderingsobjektet är en gammal egnahemsfastighet som befinner sig i slutändan av sin livscykel och förmodligen skulle kräva väsentliga saneringsåtgärder. Realiserade köpeskillingar som gäller objekt i motsvarande ålder påverkar objektets värde, samt å andra sidan också objektets värde som utvecklingsobjekt. I värderingen bör man observera båda utgångspunkterna.

Av uppgiften och materialet som finns i bilagorna framgår att objektet är beläget på ett område som växer och utvecklas, vilket också typiskt medför ökande bostadstäthet. Detta framgår också av köpeskillingsmaterialet som påvisar köp av kvotdelar. Betraktar man köpeskillingsmaterialet och plankartan parallellt ser man att objektet också kunde utvecklas i riktning mot boende i bolagsform eller delas i bostadsfastighet och byggnadsplats.

I bedömningen har vi beaktat hur materialet har hanterats och hurudan insikt i temat svaret påvisar. Ur svar som är berättigade till fulla poäng framgår följande:

- *Byggnadens tekniska skick*
 - *Minst värmesanering behövs*
 - *Konditionsbedömning rekommenderas*
 - *Hur påverkar byggnaden fastighetens värde*

- *Observationer vid besiktning och deras betydelse*
 - *Angående byggnadens skick kan man dra slutsatser, även om värderare sällan klarar av att självständigt göra konditionsbedömningar.*

- *Det är motiverat att besiktiga jämförelseköpmaterialet ytterom i gatuplan. Då kan man se ifall fastigheten som är köpeobjekt har genomgått rivning och/eller kompletterande byggande. Felaktigheter kan finnas i köpvittnes utlåtande som ligger till grund för fastighetens köpeskillingsregisteruppgifter; besiktning hjälper till att utesluta sådana och ger å andra sidan mera djupgående insikt i materialet.*

- *Planläggning*
 - *Pågår väsentliga ändringar?*
 - *Vilka möjligheter har kommunen att realisera kompletterande och bostadstähetsökande byggverksamhet?*
 - *Kompletterande byggverksamhet medför kostnader för fastighetens ägare, som ofta är av mindre betydelse för värderingen när det är fråga om småhusfastigheter.*

- *Fastighetens värdebestämmelse*
 - *Tillämpad utgångspunkt för värdering samt jämförelseköp*
Säljs fastigheten i form av flera byggnader kan försäljningskassaflödekalkyl göras. Detta krävdes emellertid inte för fulla poäng.
 - *Markgrundens värde är avgörande för objektets värde. Möjlighet till flera byggplatser eller t.ex. ett radhusbolag.*
 - *För att effektivt kunna utnyttja byggnadsrätten bör byggnadsbeståndet antingen rivas eller saneras till tidsenlig standard.*
 - *Implicit uttryckt kan byggnadens skick också värderas utgående från jämförelseköp.*
 - *Anslutningarnas värdepåverkan.*

Fråga 5 (max. 10 p)

Att göra en värdering gällande ett värderingsobjekt

Objektet som ska värderas är en ackumulatorfabrik som i framtiden ska byggas i Björneborg.

Uppdragsgivaren är Oy Akku Ab som behöver en värdering som uppfyller kraven på auktoriserad fastighetsvärdering (AKA) för att förbereda investeringen och för belåningen.

Objektets tomt ägs av Björneborgs stad som arrenderar den till Oy Akku Ab. Tomtens areal är 50 000 m² och i enlighet med ikraftvarande detaljplan kan den planerade byggnaden byggas.

Den kommande byggnadens areal är 20 000 m², varav 18 000 m² är industriutrymmen och 2 000 m² kontorsutrymmen. Som basmaterial för värderingen finns en preliminär plan för användning av byggnadens utrymmen och byggnadslösningar.

Byggnaden antas vara färdigställd vid tidpunkten för värderingens värdetidpunkt.

Uppgift

Uppdragsgivaren vill ha en värdering av objektets:

- byggnadskostnader
- marknadshyror
- drifts- och underhållskostnader och
- marknadsvärde

Sammanställ i enlighet med uppdraget en värdering av objektet som uppfyller kriterierna för god fastighetsvärderingssed, auktoriserad fastighetsvärdering och krav i enlighet med IVS och använd tillvägagångssätt och metoder som är lämpliga med tanke på objektets egenskaper och den aktuella marknaden. Obs! Använda inte ditt eget namn i värderingen!

Speciellt ska du beakta:

- rådande marknadssituation och osäkerhetsfaktorer
- utgångspunkter för värdet
- grunder för värdet

Utred för källorna du har använt för att skaffa information för värdering av byggnadskostnader, marknadshyror samt drifts- och underhållskostnader.

För att uppskatta marknadsvärdet ska du göra en grov femårig kassaflödeskalkyl där du använder dig av dina uppskattade parameter.

För behandling av övrigt innehåll som behövs i en AKA-värdering räcker rubrik; av svaret krävs inte längre beskrivningar eller utredningar, och källuppgifterna behöver inte nämnas på nytt.

Bedömningsgrunder

I bedömningsgrunder finns det sådana huvudpunkt man måste behandla i svaret. Det är inte modellsvar, endast en list av dessa grunder man använder i bedömningen av svaret.

- 1 Värderingsobjekt och antaganden**
 - 1.1 Värderingsobjektet
 - 1.2 Antagandena

- 2 Uppdrag**
 - 2.1 Uppdragsgivaren
 - 2.2 Uppdragstagaren
 - 2.3 Iakttagande av värderingsstandarder
 - konstateras att gällande krav efterföljs
 - 2.4 Värderingsresultatets användningssyfte och användare
 - för att förbereda investering
 - för säkerhetsändamål
 - uppdragsgivaren, eventuella andra användare?
 - 2.5 Värdegrunder
 - marknadsvärde 0,5 p
 - marknadsarrende 0,5 p
 - uttrycken "gängse" och "pris" är inte lämpliga
 - 2.6 Värdeutgångspunkter
 - bästa och produktivaste användning 0,5 p
 - nuvarande användning 0,5 p
 - 2.7 Datum och värdetidpunkt för värderingen
 - 2.8 Värderaren, kompetens och ojävighet

- 3 Utgångsmaterial**
 - 3.1 Offentligt material
 - 3.2 Material man har fått av uppdragsgivaren
 - 3.3 Källorna för marknadsinformation
 - 3.4 Besiktning
 - 3.5 Markgrund och byggnader förstörda

- 4 Objektets egenskaper**
 - 4.1 Objektets läge
 - 4.2 Byggnadens egenskaper, omfattning, utnyttjande av utrymmen och ägare
 - 4.4 Planläggning, plankarta ja -planbestämmelser
 - 4.5 Oanvänd byggnadsrätt
 - 4.6 Fastighets- och registreringsuppgifter

- 5 Marknadsinformation**
 - 5.1 Objektets marknadsposition
 - 5.2 Björneborg stads situation

5.3 Fastighetsinvesteringsmarknaden i Finland

5.4 Finlands ekonomiska läge

6 Värdering

6.1 Värderingens utgångspunkter

6.2 Objektets värdering utgående från avkastningsvärdet 1,0 p
 - kassaflödekalkyl

6.3 Objektets värdering utgående från marknadsvärdet 1,0 p

6.4 Objektets värdering utgående från avkastningsvärdet 1,0 p

7 Sammandrag

7.1 Värderingens resultat och resultatets noggrannhet

7.2 Datum och underteckning

8 Bilagor

Planritningar

Planbeteckningar och -bestämmelser

Utdrag ur fastighetsregistret

Lagfartsbevis

Gravationsbevis

Resterande 5 poäng fördelas så att man får 0,2 poäng för varje rätta rubrik. Antalet rubriker är 30, så med 25 rätt får man 5 poäng.

Grov kassaflödeskalkyl

Intäkter och kostnader	Areal och		€/m ² /mån		månad	
	st.					
Industri	18 000	12	12	2 592 000		
Kontor	2 000	14	12	336 000		
Kostnader	20 000	5	12	-1 200 000		
Nettoavkastning				1 728 000		
Inflationsförväntning 3 %						
Inget underutnyttjande						
Nettoavkastningskrav 6 %						
						Restvärde; direkt kapitalisering utg. från nettoavkastningen år 6
	År	År	År	År	År	
	1	2	3	4	5	
Operativ nettoavkastning, förhöjning enligt inflation	1 728 000	1 779 840	1 833 235	1 888 232	1 944 879	33 387 093
Utnyttjandegrad	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	
Diskonteringsfaktor	0,92	0,84	0,77	0,71	0,65	0,65
Diskonterad nettoavkastning	15 585 321	1 498 056	1 415 594	1 337 671	1 264 038	21 699 320
Summa av diskonterade nettoavkastningar	7 100 680					
Restvärdets nuvärde	21 699 320					
Summa av föregående	28 800 000		Marknadsvärde ca 28,8 M €			