

**OSIO I / asunto, maa- ja metsä, yleis/KHK (osio I on sama kaikille osa-alueille)****Kysymys 1** (maksimi 3 p)

Vastaa lyhyesti seuraaviin kysymyksiin. Kussakin kysymyksessä on sulussa mainittu se tietolähde, jonka mukaan vastaus tulee antaa.

- a) Mitä tarkoitetaan on itsearviointi-uhkalla (self-review threat)? (IVSC:n eettisten periaatteiden säännöstö ammattimaiselle arvioijalle) (1 p)
  - b) Mitkä ovat AKA-arvioitsijan ilmoitusvelvollisuudet (lautakunnalle) kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjen 28 §:n mukaan? (lautakunnan säännöt, 28 §) (1 p)
  - c) Milloin auktorisoidun on kieltäydyttävä arviointitoimeksiannon vastaanottamisesta? Perusta vastauksesi hyvään kiinteistöarviointitapaan. (1 p)
- 

**Arvosteluperusteet**

- a) Itsearviointi-uhka on uhka siitä, että ammattimainen arvioija ei arvioi asianmukaisesti aikaisempia arvioita tai palveluita, jotka *hän itse tai samassa yrityksessä tai työnantajalla toimiva yksilö on tuottanut*, ja jonka toimintaan arvioija kyseisessä tehtävässä luottaa/nojaa johtopäätöstä muodostaessaan.
- b) AKA-arvioitsijan on ilman aiheetonta viivytystä toimitettava lautakunnalle sen pyytämät tiedot ja selvitykset, jotka ovat valvonnan kannalta tarpeen (0,25 p). AKA-arvioitsijan on ilmoitettava kiinteistönarvointilautakunnalle, jos jokin AKA-arvioitsijaksi hakeutumisen edellytyksistä ei enää täyty (0,25 p yhdessä rajoitusten kanssa). Lisäksi AKA-arvioitsijan on välittömästi ilmoitettava lautakunnalle työ- ja kotipaikan sekä yhteystietojen muutokset (0,25 p); konkurssiin asettaminen tai konkurssihakemuksen jättäminen sellaisen yrityksen osalta, jossa AKA-arvioitsijalla on merkittävä omistusosuus, määräämisvalta tai johtava asema; yksityishenkilön velkajärjestelyn aloittaminen; liiketoimintakielto tai muun vastaavan rajoitteen määrääminen sekä sellainen arviotilaus, josta AKA-arvioitsija on joutunut kieltäytymään tilaajan epäasiallisen käytöksen vuoksi (0,25 p). Lautakunta voi antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita AKA-arvioitsijan muista ilmoitusvelvollisuuksista.
- c) Esteellisyysasioiden pohdinta (0,25 p), arvion tekeminen samasta kohteesta kahdelle ilman ensimmäisen lupaa (0,25 p), ammattitaitovaatimusten pohdinta (0,25 p), toimeksiantaja pyrkii ohjaamaan auktorisoitua menettelemään lain tai hyvän kiinteistöarviointitavan vastaisesti (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. Kysymykseen vastaaminen edellyttää aihepiirin lainsäädännön ja sen *soveltamisen* hallitsemista.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja kääntyy puoleesi ja pyytää konsultaatiota, päätät ottaa tehtävän vastaan. Laaditun kuntokartoituksen ja tarkempien teknisten selvitysten perusteella yhtiön omistama rakennus tulee lähivuosina peruskorjata (katot, käyttövesi- ja lämmitysputkistot yms). Tulevien korjausten rahoittamiseksi asunto-osakeyhtiö harkitsee omistamansa tontin myymistä tarjouskilpailulla jollekin tonttirahastolle.

**Mitä voimassa olevaan lainsäädäntöön perustuvia merkittäviä asioita tulee selvittää ennen tontin myyntipäätöstä?** Tarkasteltavia seikkoja ovat asunto-osakeyhtiön päätöksenteko, kiinteistökauppa, tontista kaupan jälkeen solmittava vuokrasopimus. Miten eri seikat vaikuttavat tontista saatavaan hintaan? (huom! perustele ja käsittele ainoastaan juridisesti relevantit seikat)

---

**Arvosteluperusteet**

Arvosteluperusteissa esitetään niitä pääkohtia pisteytyksineen, joita vastauksessa on tullut käsitellä. Kyseessä ei ole mallivastaus, vaan listaus arvostelun perusteista.

**Arvosteluperusteiden pääkohdat**

- yhtiöoikeus; asunto-osakeyhtiön (myyjän) ja rahaston (ostajan) päätöksenteko  
Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 (erityisesti 6 luku 37§), Osakeyhtiölaki (624/2006), Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988) (1,5 p)
- kiinteistölainsäädäntö; kiinteistökauppa, määrämuotoisuus, erityiset seikat, (kaavoitus, kunnan etuosto-oikeus), Maakaari 12.4.1995/540, Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 (1,5 p.)
- sopimusoikeus; tontin vuokrasopimus, sopimuksen sisältö/ehdot/kesto/vuokran määräytyminen yms. Maanvuokralaki 29.4.1966/258, Tontinvuokralaki 75/1939 (1,5 p.)
- eri tekijöiden vaikutus hintaan (arvoon). Peruskorjauksen kustannus, koko tontti vai sen osan myynti, tontinvuokrasopimuksen ehdot (vuokran määrä, sopimuksen kesto, valinnainen vuokratontti, tontin/osuuden lunastaminen, velvoitteet sopimuksen päättyessä, asunto-osakeyhtiön omistuspohja) 1,5 p.

**Kysymys 3** (maksimi 6 p)

Olet päättänyt arvioida arvon kohteelle Gordon-mallia hyödyntäen. Arvopäivä on vuoden 2 alku. Vuoden 1 kokonaisvuokratuotto on 1 000 000 €. Käytön ja ylläpidon kustannukset samana vuonna ovat 400 000 €.

- a) Gordon-mallissa kiinteistön arvo muodostuu  $PV = NOI/nr$ . Määrittele NOI sekä jakajan (nr) komponentit. (2 p)

*Vastaa tiiviisti ja tarkasti määritellen. Käytä täsmällisiä termejä. Tässä määrittelytehtävässä epätarkkuus tulkitaan vastaajan tappioksi.*

- b) Mikä on kohteen arvo? Jos sinulta puuttuu tarvittavia tietoja, voit joko merkitä niitä *huolellisesti määritellyillä notaatiolla* (esim.  $w$  = kohteen paino päivänä  $y$ ) tai *olettaa niille numeerisen arvon* (esim. oletetaan, että kohteen paino on 50 kg päivänä  $y$ ). (1 p)
- c) Mitä oletuksia mallin käyttö yleisesti ja kohdassa b tekemäsi laskelma sisältävät? (1 p)
- d) Tarkastelet vertailukelpoisia transaktioita markkinalla. Vuosi sitten on tehty kauppa, jossa nettotuottovaatimus oli 5 %. Tämän kaupan jälkeen vastaavista kohteista ei ole tehty transaktioita, joista sinulla olisi tarkkaa tietoa. Vuoden aikana inflaatio on kiihtynyt huomattavasti noin 1% vuositahdista 10% vuositahtiin.

Selitä, miten inflaatiotason muutos pitäisi huomioida laskelmissasi, ja kuvaile mitä markkinatietoa (pl. vertailukaupat) voit hyödyntää inflaatioympäristön muutoksen vaikutusten perustelussa. (2 p)

---

**Arvosteluperusteet**

Arvosteluperusteissa esitetään niitä pääkohtia pisteytyksineen, joita vastauksessa on tullut käsitellä. Kyseessä ei ole mallivastaus, vaan listaus arvostelun perusteista.

- a) Tehtävän arvioinnissa on pyritty pisteyttämään henkilön ymmärrystä asiasta ja huomioimaan se, että eri tekstikirjalähteet nimeävät komponentteja eri tavoin. NOI komponentissa täysien pisteiden saavuttamiseksi edellytettiin komponentin määrittelyä (kohteen tuottamat stabiloidut kassavirrat). Jakajan nr määrittelyssä täysien pisteiden saamiseksi edellytettiin (muodossa tai toisessa) komponenttien riskitön korko, riskipreemio ja kassavirtojen kasvuodotukset tunnistamista. Täysien pisteiden saamisessa edellytettiin capex-tyyppisten erien huomioimista joko stabiloidun kassavirran korjauksena tai osana nr-komponenttia (nk. d-komponentti). Joissain osin tämän vastauksen sisältöä oli sotkeentunut kohdan c-vastauksiin, arvioinnissa pyrittiin tältä osin olemaan hellämielinen. (2 p)

- b) Annettujen lukujen lähtökohtaisesti oikeasta sijoittelusta kaavaan 0,25 pistettä. Täyteen pisteeseen edellytettiin, että laskelmassa on tehty 1) tarvittavat korjaukset vuoden 1 kassavirrasta vuoden 2 kassavirtaan esim. inflaation vuoksi, 2) g-komponentin integrointia tai olettamista nolllaksi, sekä d-komponentin käsittelyä (joko korjaamassa kassavirtaa, nr-komponentissa tai eksplisiittisesti oletettuna nolllaksi). (1 p)
- c) Edellytetty tunnistettavan, että malli olettaa kassavirtojen jatkuvan tästä ikuisuuteen esitetyn NOIn mukaisina tai että ne kasvavat jatkuvasti (komponenttien g ja d funktiona). (Pisteytyksessä ei vaadittu, mutta olisi myös hyvä mainita, että nr heijastaa kassavirran riskejä ja kasvuodotuksia tästä ikuisuuteen). Useissa vastauksissa puhuttiin "arvon jatkuvasta kasvusta", tästä ei pisteitä, ellei vastauksesta muuten heijastu vastaajan ymmärrystä asiasta. Kohtaa c on pisteytetty niin että myös b-kohdassa annetut oletukset (siinä osin kuin perusteltuja) on huomioitu kohdan pisteytyksessä. (1 p)
- d) Kohdassa d on edellytetty, että tunnistetaan inflaation vaikuttavan sekä kassavirtoihin että nr-komponenttiin. Kassavirtavaikutuksista on esitetty kuvaus vaikutuskanavista (ja niiden pysyvyydestä) ja kuvattu mistä lähteistä tietoa voisi hakea. Nr-termin osalta on tunnistettu, mihin komponentteihin inflaatio vaikuttaa (erityisesti riskitön korko, sekä kasvuodotukset) ja että termin pitää heijastaa pitkän ajan odotuksia, sekä kuvattu mitä markkinatietoa näiden määrittämiseen voisi käyttää. Täysiin pisteisiin edellytetään myös sen tunnistamista, että inflaatioympäristön rajuihin muutoksiin voi liittyä myös muita markkinatilanteen muutoksia, jotka voivat vaikuttaa odotettuihin kassavirtoihin ja niiden riskeihin.

Huomionarvoista on, että tehtävänannossa pyydettiin selittämään, *miten muutos huomioidaan*, ja tästä syystä listat ilman selityksiä eivät ole johtaneet pisteisiin. (2 p)

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

A.A:n perikunta on lähestynyt sinua kiinteistönarvointipyyntöllä 20.2.2023. Kuolinpesän omistuksessa on vanha omakotikiinteistö kasvavalla ja kehittyvällä kaupunkialueella. Arvointi tarvitaan perinnönjakoa ja toukokuussa 2023 laadittavaa perukirjaa varten. Alustavien keskustelujen perusteella kiinteistö on tarkoitus myydä. Kiinteistöstä ja sillä sijaitsevasta rakennuksesta on annettu seuraavat tiedot.

- Rakennuksen valmistumisvuosi 1959
  - ei merkittäviä perusparannuksia tehty
  - öljylämmitys
  - perustukset betonia
  - paikalla rakennettu
  - lautaverhoilu, runko puuta
  - peltikate
  - huoneistoala 150 m<sup>2</sup>
- rakennuspaikka
  - Osoite Ryytimaankatu 7
  - X9-40-81-9
  - Lainhuutotodistus, omistaja: A.A
  - Kiinteistörekisteriote
  - maapinta-ala 1 800 m<sup>2</sup>
  - yhdistetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon
  - sähköliittymä
  - kaavamerkintä AP

**Analysoi sekä kohdetta että sen arvoon vaikuttavia tekijöitä.** Kerro myös siitä, miten käsittelet vertailukauppa-aineistoa sekä perustele ja kuvaile valitsemaasi arvointilähestymistapaa.

Kaavoitukseen ja vertailukauppoihin liittyvät tiedot on annettu liitteenä (liitteet ovat tämän kokeen lopussa, tehtävän 5 jälkeen). Voit olettaa markkinatilanteen olevan tällä hetkellä vakaa ja kiinteistöjen hintakehityksen olleen viimevuosina kuluttajahintaindeksin mukainen.

---

**Arvosteluperusteet**

Arvosteluperusteissa esitetään niitä pääkohtia pisteytyksineen, joita vastauksessa on tullut käsitellä. Kyseessä ei ole mallivastaus, vaan listaus arvostelun perusteista.

Arvion kohde on vanha omakotikiinteistö, joka on elinkaarensa lopussa ja todennäköisesti edellyttäisi merkittäviä perusparannustoimenpiteitä. Kohteen arvon määräytymiseen vaikuttavat

vastaavan ikäisistä kohteista maksetut kauppahinnat sekä toisaalta sen arvo kehityskohteena. Arvioinnissa tulisi kiinnittää huomiota kumpaankin lähtökohtaan.

Tehtävänannosta sekä liitteissä olleista materiaaleista ilmenee kohteen sijainti kasvavalla ja kehittyvällä alueella, joille asumisen tiivistyminen on tyypillistä. Tämä on havaittavissa myös kauppahinta-aineistossa, josta näkyy tontin määräosien kauppoja. Kauppahinta-aineistoa sekä kaavakarttaa yhdessä tulkittaessa on nähtävissä, että kohde olisi mahdollista kehittää myös yhtiömuotoiseen asumiseen tai vähintäänkin jakaa asuinkiinteistöksi ja rakennuspaikaksi.

Arvostelussa on kiinnitetty huomiota aineiston käsittelyyn sekä siitä vastauksesta välittyvään aihealueen ymmärrykseen. Täysiin pisteisiin oikeuttavasta vastauksesta ilmenee:

- *Rakennuksen teknisen kunnon käsittely*
  - *Vähintään lämmitystaparemontti edessä*
  - *Kuntoarvion laatiminen suositeltavaa*
  - *Rakennuksen vaikutus kiinteistön arvoon*
- *Katselmuksella tehdyt havainnot ja näiden merkitys*
  - *Rakennuksen kunnon osalta voidaan tehdä johtopäätöksiä, vaikka arvioitsija harvoin onkin kykenevä itsenäisesti tekemään kuntoarviota.*
  - *Vertailukauppa-aineiston katselmointi ulkoisesti kadulta on perusteltua. Näin voidaan todeta, onko kaupan kohteena olleille kiinteistöille toteutunut purkavaa ja/tai täydentävää rakentamista. Kaupanvahvistajan ilmoituksissa, joihin kiinteistön kauppahintarekisterin tiedot perustavat, voi olla myös virheellisyyksiä ja katselmointi auttaa näiden poissulkemisessa sekä toisaalta aineiston syvällisemmässä ymmärtämisessä.*
- *Kaavaolosuhteiden tiedustelu*
  - *Onko merkittäviä muutoksia käynnissä?*
  - *Millaisin edellytyksin kunnassa on mahdollista toteuttaa täydentävää ja tiivistävää rakentamista?*
  - *Täydentävään rakentamiseen liittyvät maksut kiinteistön omistajalle, jotka ovat täydentävässä rakentamisessa pientalokiinteistöjen osalta usein arvioinnin kannalta vähäiset.*
- *Kiinteistön arvon määräytyminen*
  - *Käytetty arviointilähestymistapa sekä vertailukauppojen käsittely*
    - *Mikäli myydään useampana rakennuksena, on mahdollista tehdä myyntikassavirtalaskelma. Tätä ei kuitenkaan täysiin pisteisiin edellytetty.*
  - *Maapohjan arvo on kohteen arvon kannalta määräävä. Mahdollisuus toteuttaa useampi rakennuspaikka tai vaikkapa rivitaloyhtiö*
  - *Rakennuskanta tulee joko purkaa rakennusoikeuden hyödyntämiseksi tehokkaasti tai saneerata ajanmukaiseksi.*
  - *Implisiittisesti rakennuksen kunto voidaan arvottaa myös vertailukauppojen kautta.*
  - *Liittymien arvovaikutus*

**Kysymys 5** (maksimi 10 p)

Laadi edellisen tehtävän lähtötietojen pohjalta **IVS 103 vaatimukset täyttävä arviointilausunto** ja määritä kohteen markkina-arvo esitetyn aineiston pohjalta. Aineisto on tämän tehtävän lopussa. HUOM! ÄLÄ KÄYTÄ VASTAUKSESSA OMAA NIMEÄSI, VAAN KEKSITTYÄ!

Liiteaineisto tehtäviin 4 ja 5:

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

Erillispientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

**AP**

Tontille saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden estämättä rakentaa varasto-, autotalli- ym. tiloja erillisiin yksikerroksisiin talousrakennuksiin, kuitenkin enintään 15 % merkitystä rakennusoikeudesta.

Tontilla jo olevaa rakennusta saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä on määrätty rakennusalan rajoista tai rakennuksen sijoittamisesta naapuritonttiin nähden.

Istutettavan tontin osan saa aidata katua vastaan enintään metrin korkeudella aidalla.

AP-korttelialuetta koskevia määräyksiä on jäljempänä pykälissä 1, 2, 3, 4 ja 5.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

**AR**

Jokaiselle asunnolle on rakennettava asuntoon välittömästi liittyvä aidattu yksityinen piha-alue.

AR-korttelialuetta koskevia määräyksiä on jäljempänä pykälissä 1, 2 ja 3.

Erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialue. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Järjestys-oikeus voi erityisistä syistä naapuritontin omistajaa kuultuaan sallia rakennettavan 4 metriä lähemmäksi rajaa. Tontille tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa/asunto, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa tonttia kohti. Lasten leikkialue on rakennetta vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti.

Aor<sup>18</sup>

Erillisten pientalojen korttelialue.  
Tontilla tulee varata 1 autopaikka/asunto.

Ao<sup>21</sup>

Rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue. Jokaiselle asunnolle on rakennettava asuntoon välittömästi liittyvä, aidattu yksityinen piha-alue. Tontille on rakennettava ajoliikenteeltä suojattu kaikkien asuntojen yhteinen piha-alue, pinta-alaltaan vähintään 10 m<sup>2</sup>/asunto. Asuntoa kohti tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa ja ne on sijoitettava tontille yhteisille pysäköintialueille. Autopaikat saadaan rakentaa katoksina tai talleina, joita ei lasketa sisältyväksi tontin rakennusoikeuteen, kuitenkin enintään 15% korttelin rakennusoikeuden määrästä.

Ar<sup>29</sup>

Erillisten pientalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue. Jokaiselle asunnolle on rakennettava asuntoon välittömästi liittyvä, aidattua piha-aluetta vähintään 25 m<sup>2</sup>. Tontille on rakennettava asuntojen yhteinen piha-alue, jota on varattava vähintään 5 m<sup>2</sup>/asunto, kokonaispinta-alaltaan kuitenkin vähintään 100 m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka/asunto sijoitettaessa autot AP-korttelialueelle tai 2 autopaikkaa/asunto sijoitettaessa autot AR-korttelialueelle. Autopaikat saadaan rakentaa katoksina tai talleina, joita ei lasketa sisältyväksi tontin rakennusoikeuteen, kuitenkin enintään 15% korttelin rakennusoikeuden määrästä.

Ar<sup>30</sup>



Asemakaavakartta ja arvion kohde merkittynä kartalla.

## Vertailukaupat 2019 - 2023



Alla on esitetty vertailukauppojen tiedot sekä taulukkomuodossa että tekstinä. Tiedot ovat molemmissa esitysmuodoissa samat, mutta voit käyttää tekstimuotoista apuna, jos taulukkomuotoisen tekstistä ei saa selvää.

## Vertailukauppojen tiedot:

*Vertailukauppa 1*

Luovutuspäivä: 25.10.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 681, kauppahinta: 167 280 e, yksikköhinta: 245.64, kerrosneliöhinta: 820.00, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 204, tehokkuusluku: 0.30, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1980, huoneistoala: 124, rakennuslajit: kiinteistöllä olevat rakennukset eivät kuulu kauppaan, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: kaupunki, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 2*

Luovutuspäivä: 15.9.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 414, kauppahinta: 149 000, yksikköhinta: 359.90, kerrosneliöhinta: - rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): -, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: -, rakennuslajit: vain arvottomia rakennuksia, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yritys (huoltoyhtiö), saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: 414/1600

*Vertailukauppa 3*

Luovutuspäivä: 1.9.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 1046, kauppahinta: 295 000, yksikköhinta: 282.03, kerrosneliöhinta: 1125.95, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 262, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: 1985, huoneistoala: 143, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: kuolinpesä, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 4*

Luovutuspäivä: 29.8.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 164, kauppahinta: 70 000, yksikköhinta: 426.83, kerrosneliöhinta: -, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): -, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: -, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: 15/100

*Vertailukauppa 5*

Luovutuspäivä: 11.4.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 194, kauppahinta: 112 500, yksikköhinta: 579.90, kerrosneliöhinta: -, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): -, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: 180, rakennuslajit: muu rakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: sukulaisluovutus, luovuttajat: yksityinen, saajat: ulkomainen talousyksikkö, määräosan suuruus: 387/1866

*Vertailukauppa 6*

Luovutuspäivä: 31.3.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 46, kauppahinta: -, yksikköhinta: -, kerrosneliöhinta: 0.00, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 12, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: -, rakennuslajit: -, luovutuslaji: vaihto, edustavuus: sukulaisluovutus, luovuttajat: yksityinen, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 7*

Luovutuspäivä: 31.3.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 46, kauppahinta: -, yksikköhinta: -, kerrosneliöhinta: 0.00, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 12, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: -, rakennuslajit: -, luovutuslaji: vaihto, edustavuus: sukulaisluovutus, luovuttajat: yksityinen, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: -

(HUOM! Vertailukaupat 6 ja 7 ovat tontinosien vaihtoja, joissa 6 luovutti 7:lle ja 7 6:lle)

*Vertailukauppa 8*

Luovutuspäivä: 11.3.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 1657, kauppahinta: 395 000, yksikköhinta: 238,38, kerrosneliöhinta: 954.11, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 414, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1955, huoneistoala: -, rakennuslajit: vain arvottomia rakennuksia, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: sukulaisluovutus, luovuttajat: rakennusliike, saajat: rakennusliike, määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 9*

Luovutuspäivä: 21.2.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 620, kauppahinta: 215 000, yksikköhinta: 346,77, kerrosneliöhinta: 1155.91, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 186, tehokkuusluku: 0.30, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1985, huoneistoala: 108, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: kuolinpesä (2), saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 10*

Luovutuspäivä: 7.2.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 551, kauppahinta: 376 000, yksikköhinta: 682.40, kerrosneliöhinta: 2724.64, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 138, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: 1995, huoneistoala: 118, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen (2), saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 11*

Luovutuspäivä: 30.7.2021, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 1657, kauppahinta: 440 000, yksikköhinta: 265.54, kerrosneliöhinta: 1062.80, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 414, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: -, rakennuslajit: vain arvottomia rakennuksia, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: rakennusliike, saajat: rakennusliike, määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 12*

Luovutuspäivä: 28.6.2021, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 546, kauppahinta: 190 000, yksikköhinta: 347.99, kerrosneliöhinta: -, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): -, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: 1965, huoneistoala: -, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: ravintola, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: 1092/1866

*Vertailukauppa 13*

Luovutuspäivä: 14.6.2021, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 829, kauppahinta: 570 000, yksikköhinta: 687.58, kerrosneliöhinta: 2753.62, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 207, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1995,

huoneistoala: 158, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen (2), saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: -

#### *Vertailukauppa 14*

Luovutuspäivä: 26.3.2021, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 902, kauppahinta: 478 000, yksikköhinta: 529.93, kerrosneliöhinta: 2115.04, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 226, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1985, huoneistoala: 158, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen (2), saajat: yksityinen, ulkomainen talousyksikkö, määräosan suuruus: -

#### *Vertailukauppa 15*

Luovutuspäivä: 11.1.2021, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 681, kauppahinta: 369 000, yksikköhinta: 541.85, kerrosneliöhinta: 1808.82, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 204, tehokkuusluku: 0.30, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1995, huoneistoala: 119, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen (2), saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: -

#### *Vertailukauppa 16*

Luovutuspäivä: 7.9.2020, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 895, kauppahinta: 62 000, yksikköhinta: 69.27, kerrosneliöhinta: 214.53, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 289, tehokkuusluku: -, käyttötarkoitus kaavassa: palvelurakennusten korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: -, rakennuslajit: -, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: kaupunki, saajat: kiinteistö oy, määräosan suuruus: -

#### *Vertailukauppa 17*

Luovutuspäivä: 29.4.2020, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 387, kauppahinta: 225 000, yksikköhinta: 581.40, kerrosneliöhinta: -, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): -, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: 1965, huoneistoala: 180, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen, saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: 774/1866

#### *Vertailukauppa 18*

Luovutuspäivä: 31.1.2020, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 1066, kauppahinta: 412 500, yksikköhinta: 386.96, kerrosneliöhinta: 1550.75, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 266, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1998, huoneistoala: 218, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen (2), saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: -

#### *Vertailukauppa 19*

Luovutuspäivä: 31.10.2019, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 645, kauppahinta: 235 000, yksikköhinta: 364.34, kerrosneliöhinta: -, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): -, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: 1995, huoneistoala: 116, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: sukulaisuusluovutus, luovuttajat: yksityinen, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 20*

Luovutuspäivä: 23.10.2019, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 1278, kauppahinta: 225 000, yksikköhinta: 176.06, kerrosneliöhinta: 705.33, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 319, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: 1985, huoneistoala: 125, rakennuslajit: vain arvottomia rakennuksia, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: sukulaisluovutus, luovuttajat: yksityinen, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: -

---

**Arvosteluperusteet**

Arvosteluperusteissa esitetään niitä pääkohtia pisteytyksineen, joita vastauksessa on tullut käsitellä. Kyseessä ei ole mallivastaus, vaan listaus arvostelun perusteista.

Arviointilausunnon laatiminen tehtävässä 4. annettujen lähtötietojen osalta.

HUOM! IVS 103 viittaaan tehtävän määrittelyssä standardin 101 kohtaan 20.3. Eli kyseinen standardi määrittää myös lausunnon sisältöä.

Tehtävän määrittely:

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| - arvioijan yksilöinti                                 | 0,5 |
| - asiakkaan/asiakkaiden yksilöinti                     | 0,5 |
| - kohteen yksilöinti                                   | 0,5 |
| - valuutta (riittää jos ilmenee ilmoitetusta arvosta)  | 0,5 |
| - arviointitarkoitus                                   | 0,5 |
| - ilmoitus standardin noudattamisesta                  | 0,5 |
| - arvopäivä                                            | 0,5 |
| - käytön rajoitukset                                   | 0,5 |
| - arvon perusta määritelmiseen                         | 1   |
| - käytetty lähestymistapa tai käytetyt lähestymistavat | 0,5 |
| - käytetty menetelmä tai menetelmät                    | 0,5 |
| - käytetyt keskeiset lähtötiedot                       | 1   |

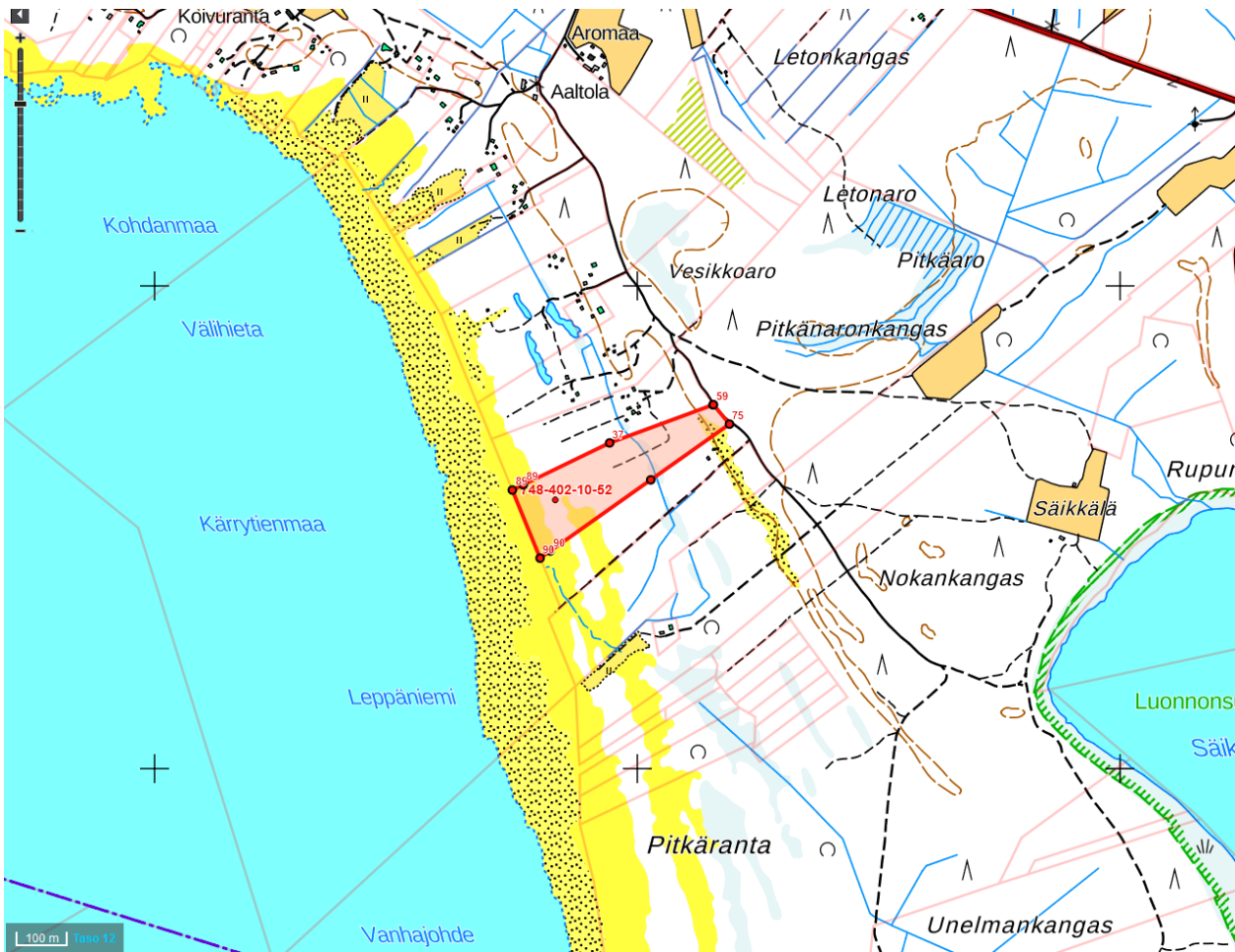
(viittaus sekä tilaajan toimittamiin tietoihin, vertailukauppa-aineistoon (maanmittauslaitos) että viranomaislähteisiin oltava kunnossa)

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| - tehdyt oletukset                                        | 0,5 |
| - arvo ja tärkeimmät perustelut, jolla arvoon päädytty ja | 1   |
| - lausunnon päivämäärä (joka voi poiketa arvopäivästä)    | 0,5 |
| - merkittävät oletukset                                   | 0,5 |
| - allekirjoitus                                           | 0,5 |

## OSIO II / maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointi

## Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Veijo Mäntylä pyytää sinulta oheiseen karttaan punaisella korostetusta omistamastaan 4.93 ha suuruisesta tilasta 748-402-10-52 Veikkola arviokirjaa ositusta varten. Otat toimeksiannon vastaan.



- Mitä selvityksiä ryhdyt tekemään kohteesta arviointia varten? Perustele vastauksesi niin, että selvityksen merkitys arviointitoimeksiannon hoitamiseksi selviää vastauksestasi. Kerro myös, mitä tietolähteitä mihinkin selvitykseen käytät. (3 p)
- Millaisia vaihtoehtoja on tilan parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi ja miten kohdan a) mukaan tekemiesi selvitysten perusteella päättelet parhaan ja tuottavimman käytön? Perustele vastauksesi. (2 p)
- Mitä lähestymistapoja arvioinnissa on mahdollista käyttää ja mitä markkinainformaatiota ryhdyt keräämään eri lähestymistapojen käyttämistä varten teet? Perustele vastauksesi. (3 p)

## Arvosteluperusteet

Arvosteluperusteissa esitetään niitä pääkohtia pisteytyksineen, joita vastauksessa on tullut käsitellä. Kyseessä ei ole mallivastaus, vaan listaus arvostelun perusteista.

## a) Mitä selvityksiä ryhdyt tekemään arviointia varten?

- Kohteen yksilöimiseen, omistukseen ja muihin oikeuksiin liittyvät tiedot
  - o Kiinteistörekisteri (KTJ / Maanmittauslaitos)
  - o kiinteistörekisterin karttaote (KTJ / Maanmittauslaitos)
  - o Lainhuutodistus (KTJ / Maanmittauslaitos)
  - o Rastitodistus (KTJ / Maanmittauslaitos)
  - o Muu karttamateriaali (kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt)
- Kaavoitus, muu maankäytön suunnittelu ja maankäyttöpolitiikka (1 pistettä)
  - o Voimassa oleva kaava (kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt)
  - o Yleispiirteisempi kaava (kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt)
  - o Kaavoitussuunnitelmat (kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt)
  - o Kunnan maankäyttöpolitiikka (kaupungin verkkosivut / maapolitiikasta vastaavat henkilöt)  
erityisesti mahdollisuus vapaa-ajan rakentamiseen
  - o Luonnonsuojelu ( SYKE:n karttapalvelu, ELY:n luonnonsuojelun vastuualue)
- Kaavoitusmahdollisuutta silmällä pitäen (1 pistettä)
  - o Maanpinnan korkeus, tulvavaara, alin sallittu rakentamiskorkeus
  - o Emätilatarkastelu
- Metsävaratiedot (1 pistettä)
  - o Metsäsuunnitelma (omistajalta tai hänen valtuutuksensa nojalla suunnitelman tekijältä)
  - o Ellei metsäsuunnitelmaa ole, puustoarvio metsäalan ammattilaiselta
  - o Puuston arvo (Tapion taulukot, Luken tilastopalvelu, metsäalan ammattilaiset)

## b) Millaisia vaihtoehtoja on tilan parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi

- Lomarakentaminen (1 pistettä)
  - o Edellyttää ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista rakennusluvan perusteena käytettäväksi määrättyä yleiskaavaa

- Ellei rakentamisen mahdollistavaa kaavaa ole, edellyttää poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta
- Odotusarvoinen maa ranta-asemakaavoitusmahdollisuuden perusteella (1 pistettä)
  - Ellei ole rakentamisen mahdollistavaa kaavaa, ranta-asemakaavoitus voi olla mahdollista, jos ei ole tulvanvaaraa ja emätilatarkastelu osoittaa käyttämättömiä rakentamismahdollisuuksia
- Metsätalous
  - Ellei rakentaminen ole mahdollista palsta soveltuu metsätalouteen, ellei ole luonnonsuojelumääräyksiä tai -suunnitelmia
  - Ranta-alueen virkistysarvo korottanee metsätaloudellista arvoa, vaikka ei rakentamismahdollisuuksia

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

- Markkinalähestymistapa rakentamiseen mahdollisesti käytettävällä alueella (1 pistettä)
  - Rakennuspaikkojen vertailukaupat
- Tuottolähestymistapa odotusarvoisena alueena (1 pistettä)
  - Emätilatarkastelu ja rakennuspaikkojen määrä
  - Kaavoitus- ja infrastruktuurikustannukset
  - Kaavoitukseen kuluva aika ja riski, rakennuspaikan arvo ja realisointiaika, vapaa-alueiden arvo
- Yhdistelmämenetelmä metsätalousalueena (1 pistettä)
  - Summa-arvomenetelmä ja siinä tarvittavat tiedot
  - Ranta-alueen virkistysarvo

**Kysymys 5** (maksimi 10 p)

Joonas Rautosen omistamasta tilasta 563-402-17-90 Kuusikoski tarvitaan alla olevaan karttaan sinisellä rajattu 1,1 ha suuruinen alue sähköasemaa varten. Sähköasema liittyy Oulaisten Energia Oy:n sähköverkkoon. Oulaisten Energia Oy:llä on tarvittaessa mahdollista pakkolunastaa tämä alue, mutta yhtiö pyrkii kuitenkin vapaaehtoiseen kauppaan, jotta se välttyisi aikaa vievältä ja kalliilta lunastusprosessilta.

Kyseinen alue sisältyy laajaan peltoalueeseen, jonka Joonas Rautonen on 1.1.2020 voimaan tulleella vuokrasopimuksella vuokrannut Paavo Puskalle 31.12.2030 saakka. Vuokraksi on sovittu 1.1.2020 hintatasossa 150 €/ha ja vuokraa on sovittu korotettavan vuosittain elinkustannusindeksin nousua vastaavasti tammikuun indeksin mukaan. Vuokraoikeus on kirjattu. Elinkustannusindeksi 1950:10=100: 1/2020 1969 ja 1/2023 2249.

Oulaisten Energia Oy pyytää sinulta kyseisen alueen markkina-arvosta IVS:n mukaista arviokirjaa kauppaneuvotteluita varten. Lisäksi Oulaisten Energia Oy pyytää sinua ottamaan arviokirjassa kantaa siihen, minkä verran sen kannattaa alueesta tarjota, jos omistaja ei ole valmis myymään aluetta markkina-arvoa vastaavalla hinnalla. Laadi arviokirja. Ota arviokirjassa kanta myös siihen, miten arvo jakaantuu omistajan ja vuokralaisen kesken. HUOM! Älä käytä arviokirjatehtävässä omaa nimeäsi, vaan keksittyä!

**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 m<sup>2</sup>.

Käytössä oleva markkinainformaatio vuosien 2019 – 2023 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

Asuinpientalokiinteistöt haja-asutusalueella / rakentamattomat kohteet

- 12 kauppaa, pinta-ala keskimäärin 7621 m<sup>2</sup>, mediaanihinta 2,51 €/m<sup>2</sup>, keskihinta 3,02 €/m<sup>2</sup>
- Nämä kaupat sijaitsevat pääosin 1 – 3 km etäisyydellä kuntakeskuksesta

---

### Arvosteluperusteet

Arvosteluperusteissa esitetään niitä pääkohtia pisteytyksineen, joita vastauksessa on tullut käsitellä. Kyseessä ei ole mallivastaus, vaan listaus arvostelun perusteista.

#### Toimeksianto (1 pistettä)

- Arviokirjan käyttötarkoitus

#### Selvitys arvioitavasta omaisuuserästä eli kohteesta (1 pistettä)

- Pelto
- Kaavatilanne ja rakentamismahdollisuudet

#### Arvioinnin teoreettinen perusta ja tietolähteet (2 pistettä)

- Arvon perusta ja arvopäivä

arvon perustoina sekä markkina-arvo että kohtuullinen arvo

- Paras ja tuottavin käyttö, oletukset ja mahdolliset erityisolehdukset
- Arviointilähestymistapa ja -menetelmä
- Tietolähteet ja katselmus

#### Arviointilaskelma markkinalähestymistavalla (2 pistettä)

- Yleinen kiinteistömarkkinatilanne paikkakunnalla
- Vertailukaupat
- Salaojituksen merkitys
- Kohteen arviointi

Vuokraoikeuden huomioon ottaminen (2 pistettä)

- Omistaja saa vuoteen 2030 mennessä alueesta vain vuokratuoton
- Vuokran tarkistaminen indeksillä
- tuottolähestymistapa ja inflaation huomioon ottaminen

Arvioinnin lopputulos (2 pistettä)

- Euromääräinen arvo markkina-arvosta
- Euromääräinen arvo kohtuullisesta arvosta
- jakaantuminen omistajan ja vuokralaisen kesken
- Arvion tarkkuus ja oletusten vaikutus

**OSIO II / yleisauktorisointi & KHK****Kysymys 4** (maksimi 8 p)

A.A:n perikunta on lähestynyt sinua kiinteistönarvointipyyntöllä 20.2.2023. Kuolinpesän omistuksessa on vanha omakotikiinteistö kasvavalla ja kehittyvällä kaupunkialueella. Arvointi tarvitaan perinnönjakoa ja toukokuussa 2023 laadittavaa perukirjaa varten. Alustavien keskustelujen perusteella kiinteistö on tarkoitus myydä. Kiinteistöstä ja sillä sijaitsevasta rakennuksesta on annettu seuraavat tiedot.

- Rakennuksen valmistumisvuosi 1959
  - ei merkittäviä perusparannuksia tehty
  - öljylämmitys
  - perustukset betonia
  - paikalla rakennettu
  - lautaverhoilu, runko puuta
  - peltikate
  - huoneistoala 150 m<sup>2</sup>
- rakennuspaikka
  - Osoite Ryytimaankatu 7
  - X9-40-81-9
  - Lainhuutotodistus, omistaja: A.A
  - Kiinteistörekisteriote
  - maapinta-ala 1 800 m<sup>2</sup>
  - yhdistetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon
  - sähköliittymä
  - kaavamerkintä AP

**Analysoi sekä kohdetta että sen arvoon vaikuttavia tekijöitä.** Kerro myös siitä, miten käsittelet vertailukauppa-aineistoa sekä perustele ja kuvaile valitsemaasi arvointilähestymistapaa.

Kaavoitukseen ja vertailukauppoihin liittyvät tiedot on annettu liitteenä (alkaen seuraavalta sivulta). Voit olettaa markkinatilanteen olevan tällä hetkellä vakaa ja kiinteistöjen hintakehityksen olleen viimevuosina kuluttajahintaindeksin mukainen.

## Liiteaineisto tehtävään 4:

## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

Erillispientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AP

Tontille saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden estämättä rakentaa varasto-, autotalli- ym. tiloja erillisiin yksikerroksisiin talousrakennuksiin, kuitenkin enintään 15 % merkitystä rakennusoikeudesta.

Tontilla jo olevaa rakennusta saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä on määrätty rakennusalan rajoista tai rakennuksen sijoittamisesta naapuritonttiin nähden.

Istutettavan tontin osan saa aidata katua vastaan enintään metrin korkeudella aidalla.

AP-korttelialuetta koskevia määräyksiä on jäljempänä pykälissä 1, 2, 3, 4 ja 5.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AR

Jokaiselle asunnolle on rakennettava asuntoon välittömästi liittyvä aidattu yksityinen piha-alue.

AR-korttelialuetta koskevia määräyksiä on jäljempänä pykälissä 1, 2 ja 3.

Erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialue. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Järjestys-oikeus voi erityisistä syistä naapuritontin omistajaa kuultuaan sallia rakennettavan 4 metriä lähemmäksi rajaa. Tontille tulee rakentaa 1,5 autopaikka/asunto, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa tonttia kohti. Lasten leikkialue on rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti.

AOR<sup>18</sup>

Erillisten pientalojen korttelialue.  
Tontilla tulee varata 1 autopaikka/asunto.

AO<sup>21</sup>

Rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue. Jokaiselle asunnolle on rakennettava asuntoon välittömästi liittyvä, aidattu yksityinen piha-alue. Tontille on rakennettava ajoliikenteeltä suojattu kaikkien asuntojen yhteinen piha-alue, pinta-alaltaan vähintään 10 m<sup>2</sup>/asunto. Asuntoa kohti tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa ja ne on sijoitettava tontille yhteisille pysäköintialueille. Autopaikat saadaan rakentaa katoksina tai talleina, joita ei lasketa sisältyväksi tontin rakennusoikeuteen, kuitenkin enintään 15% korttelin rakennusoikeuden määrästä.

AR<sup>29</sup>

Erillisten pientalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue. Jokaiselle asunnolle on rakennettava asuntoon välittömästi liittyvä, aidattua piha-alueita vähintään 25 m<sup>2</sup>. Tontille on rakennettava asuntojen yhteinen piha-alue, jota on varattava vähintään 5 m<sup>2</sup>/asunto, kokonaispinta-alaltaan kuitenkin vähintään 100 m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka/asunto sijoitettaessa autot AP-korttelialueelle tai 2 autopaikkaa/asunto sijoitettaessa autot AR-korttelialueelle. Autopaikat saadaan rakentaa katoksina tai talleina, joita ei lasketa sisältyväksi tontin rakennusoikeuteen, kuitenkin enintään 15% korttelin rakennusoikeuden määrästä.

AR<sup>30</sup>



Asemakaavakartta ja arvion kohde merkittynä kartalla.

## Vertailukaupat 2019 - 2023



Alla on esitetty vertailukauppojen tiedot sekä taulukkomuodossa (taulukkosivussa ei ole sivunumeroa) että tekstinä. Tiedot ovat molemmissa esitysmuodoissa samat, mutta voit käyttää tekstimuotoista apuna, jos taulukkomuotoisen tekstistä ei saa selvää.

Vertailukauppojen tiedot:

*Vertailukauppa 1*

Luovutuspäivä: 25.10.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 681, kauppahinta: 167 280 e, yksikköhinta: 245.64, kerrosneliöhinta: 820.00, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 204, tehokkuusluku: 0.30, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpientalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1980, huoneistoala: 124, rakennuslajit: kiinteistöllä olevat rakennukset eivät kuulu kauppaan, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: kaupunki, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 2*

Luovutuspäivä: 15.9.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 414, kauppahinta: 149 000, yksikköhinta: 359.90, kerrosneliöhinta: - rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): -, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpientalojen korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: -, rakennuslajit: vain arvottomia rakennuksia, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yritys (huoltoyhtiö), saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: 414/1600

*Vertailukauppa 3*

Luovutuspäivä: 1.9.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 1046, kauppahinta: 295 000, yksikköhinta: 282.03, kerrosneliöhinta: 1125.95, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 262, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: 1985, huoneistoala: 143, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: kuolinpesä, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 4*

Luovutuspäivä: 29.8.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 164, kauppahinta: 70 000, yksikköhinta: 426.83, kerrosneliöhinta: -, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): -, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: -, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: 15/100

*Vertailukauppa 5*

Luovutuspäivä: 11.4.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 194, kauppahinta: 112 500, yksikköhinta: 579.90, kerrosneliöhinta: -, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): -, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpientalojen korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: 180, rakennuslajit: muu rakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: sukulaisluovutus, luovuttajat: yksityinen, saajat: ulkomainen talousyksikkö, määräosan suuruus: 387/1866

*Vertailukauppa 6*

Luovutuspäivä: 31.3.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 46, kauppahinta: -, yksikköhinta: -, kerrosneliöhinta: 0.00, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 12, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpientalojen korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: -, rakennuslajit: -, luovutuslaji: vaihto, edustavuus: sukulaisluovutus, luovuttajat: yksityinen, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 7*

Luovutuspäivä: 31.3.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 46, kauppahinta: -, yksikköhinta: -, kerrosneliöhinta: 0.00, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 12, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: -, rakennuslaji: -, luovutuslaji: vaihto, edustavuus: sukulaisluovutus, luovuttajat: yksityinen, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: -

(HUOM! Vertailukaupat 6 ja 7 ovat tontinosien vaihtoja, joissa 6 luovutti 7:lle ja 7 6:lle)

*Vertailukauppa 8*

Luovutuspäivä: 11.3.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 1657, kauppahinta: 395 000, yksikköhinta: 238,38, kerrosneliöhinta: 954.11, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 414, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1955, huoneistoala: -, rakennuslaji: vain arvottomia rakennuksia, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: sukulaisluovutus, luovuttajat: rakennusliike, saajat: rakennusliike, määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 9*

Luovutuspäivä: 21.2.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 620, kauppahinta: 215 000, yksikköhinta: 346,77, kerrosneliöhinta: 1155.91, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 186, tehokkuusluku: 0.30, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1985, huoneistoala: 108, rakennuslaji: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: kuolinpesä (2), saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 10*

Luovutuspäivä: 7.2.2022, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 551, kauppahinta: 376 000, yksikköhinta: 682.40, kerrosneliöhinta: 2724.64, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 138, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: 1995, huoneistoala: 118, rakennuslaji: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen (2), saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 11*

Luovutuspäivä: 30.7.2021, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 1657, kauppahinta: 440 000, yksikköhinta: 265.54, kerrosneliöhinta: 1062.80, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 414, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: -, rakennuslaji: vain arvottomia rakennuksia, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: rakennusliike, saajat: rakennusliike, määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 12*

Luovutuspäivä: 28.6.2021, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 546, kauppahinta: 190 000, yksikköhinta: 347.99, kerrosneliöhinta: -, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): -, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: 1965, huoneistoala: -, rakennuslaji: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: ravintola, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: 1092/1866

*Vertailukauppa 13*

Luovutuspäivä: 14.6.2021, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 829, kauppahinta: 570 000, yksikköhinta: 687.58, kerrosneliöhinta: 2753.62, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 207, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1995,

huoneistoala: 158, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen (2), saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: -

#### *Vertailukauppa 14*

Luovutuspäivä: 26.3.2021, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 902, kauppahinta: 478 000, yksikköhinta: 529.93, kerrosneliöhinta: 2115.04, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 226, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1985, huoneistoala: 158, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen (2), saajat: yksityinen, ulkomainen talousyksikkö, määräosan suuruus: -

#### *Vertailukauppa 15*

Luovutuspäivä: 11.1.2021, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 681, kauppahinta: 369 000, yksikköhinta: 541.85, kerrosneliöhinta: 1808.82, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 204, tehokkuusluku: 0.30, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1995, huoneistoala: 119, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen (2), saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: -

#### *Vertailukauppa 16*

Luovutuspäivä: 7.9.2020, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 895, kauppahinta: 62 000, yksikköhinta: 69.27, kerrosneliöhinta: 214.53, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 289, tehokkuusluku: -, käyttötarkoitus kaavassa: palvelurakennusten korttelialue, rakennusvuosi: -, huoneistoala: -, rakennuslajit: -, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: kaupunki, saajat: kiinteistö oy, määräosan suuruus: -

#### *Vertailukauppa 17*

Luovutuspäivä: 29.4.2020, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 387, kauppahinta: 225 000, yksikköhinta: 581.40, kerrosneliöhinta: -, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): -, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: 1965, huoneistoala: 180, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen, saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: 774/1866

#### *Vertailukauppa 18*

Luovutuspäivä: 31.1.2020, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 1066, kauppahinta: 412 500, yksikköhinta: 386.96, kerrosneliöhinta: 1550.75, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 266, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: asuinpienalojen korttelialue, rakennusvuosi: 1998, huoneistoala: 218, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: -, luovuttajat: yksityinen (2), saajat: yksityinen (2), määräosan suuruus: -

#### *Vertailukauppa 19*

Luovutuspäivä: 31.10.2019, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 645, kauppahinta: 235 000, yksikköhinta: 364.34, kerrosneliöhinta: -, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): -, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: 1995, huoneistoala: 116, rakennuslajit: asuinrakennus, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: sukulaisuusluovutus, luovuttajat: yksityinen, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: -

*Vertailukauppa 20*

Luovutuspäivä: 23.10.2019, maapinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>): 1278, kauppahinta: 225 000, yksikköhinta: 176.06, kerrosneliöhinta: 705.33, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>): 319, tehokkuusluku: 0.25, käyttötarkoitus kaavassa: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusvuosi: 1985, huoneistoala: 125, rakennuslajit: vain arvottomia rakennuksia, luovutuslaji: kauppa, edustavuus: sukulaisluovutus, luovuttajat: yksityinen, saajat: yksityinen, määräosan suuruus: -

---

*Arvosteluperusteet*

Arvosteluperusteissa esitetään niitä pääkohtia pisteytyksineen, joita vastauksessa on tullut käsitellä. Kyseessä ei ole mallivastaus, vaan listaus arvostelun perusteista.

Arvion kohde on vanha omakotikiinteistö, joka on elinkaarensa lopussa ja todennäköisesti edellyttäisi merkittäviä perusparannustoimenpiteitä. Kohteen arvon määräytymiseen vaikuttavat vastaavan ikäisistä kohteista maksetut kauppahinnat sekä toisaalta sen arvo kehityskohteena. Arvioinnissa tulisi kiinnittää huomiota kumpaankin lähtökohtaan.

Tehtävänannosta sekä liitteissä olleista materiaaleista ilmenee kohteen sijainti kasvavalla ja kehittyvällä alueelle, joille asumisen tiivistyminen on tyypillistä. Tämä on havaittavissa myös kauppahinta-aineistossa, josta näkyy tontin määräosien kauppoja. Kauppahinta-aineistoa sekä kaavakarttaa yhdessä tulkitessa on nähtävissä, että kohde olisi mahdollista kehittää myös yhtiömuotoiseen asumiseen tai vähintäänkin jakaa asuinkiinteistöksi ja rakennuspaikaksi.

Arvostelussa on kiinnitetty huomiota aineiston käsittelyyn sekä siitä vastauksesta välittyvään aihealueen ymmärrykseen. Täysiin pisteisiin oikeuttavasta vastauksesta ilmenee:

- *Rakennuksen teknisen kunnon käsittely*
  - *Vähintään lämmitystaparemontti edessä*
  - *Kuntoarvion laatiminen suositeltavaa*
  - *Rakennuksen vaikutus kiinteistön arvoon*
- *Katselmuksella tehdyt havainnot ja näiden merkitys*
  - *Rakennuksen kunnon osalta voidaan tehdä johtopäätöksiä, vaikka arvioitsija harvoin onkin kykenevä itsenäisesti tekemään kuntoarviota.*

- *Vertailukauppa-aineiston katselmointi ulkoisesti kadulta on perusteltua. Näin voidaan todeta, onko kaupan kohteena olleille kiinteistöille toteutunut purkavaa ja/tai täydentävää rakentamista. Kaupanvahvistajan ilmoituksissa, joihin kiinteistön kauppahintarekisterin tiedot perustavat, voi olla myös virheellisyyksiä ja katselmointi auttaa näiden poissulkemisessa sekä toisaalta aineiston syvällisemmässä ymmärtämisessä.*
- *Kaavaolosuhteiden tiedustelu*
  - *Onko merkittäviä muutoksia käynnissä?*
  - *Millaisin edellytyksin kunnassa on mahdollista toteuttaa täydentävää ja tiivistävää rakentamista?*
  - *Täydentävään rakentamiseen liittyvät maksut kiinteistön omistajalle, jotka ovat täydentävässä rakentamisessa pientalokiinteistöjen osalta usein arvioinnin kannalta vähäiset.*
- *Kiinteistön arvon määräytyminen*
  - *Käytetty arviointilähestymistapa sekä vertailukauppojen käsittely*
    - *Mikäli myydään useampana rakennuksena, on mahdollista tehdä myyntikassavirtalaskelma. Tätä ei kuitenkaan täysiin pisteisiin edellytetty.*
  - *Maapohjan arvo on kohteen arvon kannalta määräävä. Mahdollisuus toteuttaa useampi rakennuspaikka tai vaikkapa rivitaloyhtiö*
  - *Rakennuskanta tulee joko purkaa rakennusoikeuden hyödyntämiseksi tehokkaasti tai saneerata ajanmukaiseksi.*
  - *Implisiittisesti rakennuksen kunto voidaan arvottaa myös vertailukauppojen kautta.*
  - *Liittymien arvovaikutus*

**Kysymys 5 (maksimi 10 p)****Arviolausunnon laatiminen arvion kohteesta**

Arvioitavana on tulevaisuudessa rakennettava akkutehdas Porissa.

Toimeksiantaja on Oy Akku Ab, joka tarvitsee kiinteistöarvioinnin auktorisoinnin (AKA) vaatimukset täyttävän arvion investoinnin valmistelua ja vakuustarkoitusta varten.

Kohteen tontin omistaa Porin kaupunki, joka vuokraa sen Oy Akku Ab:lle. Tontin pinta-ala on 50.000 m<sup>2</sup> ja voimassa oleva asemakaava mahdollistaa suunnitellun rakennuksen rakentamisen.

Tulevan rakennuksen pinta-ala on 20.000 m<sup>2</sup>, josta 18.000 m<sup>2</sup> teollisuustilaa ja 2.000 m<sup>2</sup> toimistoa. Arvioinnin lähtöaineistona on alustava suunnitelma rakennuksen tilojen käytöstä ja rakentamisen ratkaisusta.

Rakennuksen oletetaan olevan valmiina arvion arvopäivänä.

**Tehtävä**

Toimeksiantaja haluaa arvion kohteen:

- rakentamiskustannuksista
- markkinavuokrasta
- käyttö- ja ylläpitokuluista ja
- markkina-arvosta

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

Kiinnitä erityistä huomiota:

- vallitsevaan markkinatilanteeseen ja epävarmuustekijöihin
- arvon lähtökohtiin
- arvon perustoihin

Selvitä mistä lähteistä hankit tietoja rakentamiskustannuksien, markkinavuokrien sekä käyttö- ja ylläpitokulujen arviointiin.

Tee markkina-arvon arvioimiseksi karkea viiden vuoden kassavirtalaskelma arvioimillasi parametreilla.

Muiden AKA-arviossa tarvittavien asioiden käsittelyyn riittää otsikko, vastauksessa ei vaadita pitkiä kuvauksia tai selostuksia, eikä lähtötietojen toistoa. HUOM! Älä käytä tehtävässä omaa nimeäsi, vaan keksittyä!

## Arvosteluperusteet

Arvosteluperusteissa esitetään niitä pääkohtia pisteytyksineen, joita vastauksessa on tullut käsitellä. Kyseessä ei ole mallivastaus, vaan listaus arvostelun perusteista.

**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
  - investoinnin valmistelua 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
- 4.4 Kaavoitus, kaavakartta ja -määräykset
- 4.5 Käyttämätön rakennusoikeus
- 4.6 Kiinteistö- ja kirjaamistiedot

**5 Markkinainformaatio**

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

**6 Arviointi**

- 6.1 Arviointilähestymistavat  
 6.2 Kohteen arviointi tuottolähestymistavalla 1,0 p  
     - tästä kassavirtalaskelma  
 6.3 Kohteen arviointi markkinalähestymistavalla 1,0 p  
 6.4 Kohteen arviointi tuottolähestymistavalla 1,0 p

**7 Yhteenveto**

- 7.1 Arvion tulos ja tuloksen tarkkuus  
 7.2 Päiväys ja allekirjoitus

**8 Liitteet**

Pohjapiirrokset  
 Kaavamerkinnot ja -määräykset  
 Kiinteistörekisteriote  
 Lainhuutotodistus  
 Rasiustodistus

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

**Karkea kassavirtalaskelma**

| Tuotot ja kulut                                        | Pinta-ala ja<br>kpl | €/m <sup>2</sup> /kk | kk                         |            |           |                                                           |
|--------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|------------|-----------|-----------------------------------------------------------|
| Teollisuus                                             | 18 000              | 12                   | 12                         | 2 592 000  |           |                                                           |
| Toimisto                                               | 2 000               | 14                   | 12                         | 336 000    |           |                                                           |
| Kulut                                                  | 20 000              | 5                    | 12                         | -1 200 000 |           |                                                           |
| Nettotuotto                                            |                     |                      |                            | 1 728 000  |           |                                                           |
|                                                        |                     |                      |                            |            |           |                                                           |
| Inflaatio-oletus 3 %                                   |                     |                      |                            |            |           |                                                           |
| Vajaakäyttöä ei ole                                    |                     |                      |                            |            |           |                                                           |
| Nettotuottovaatimus 6 %                                |                     |                      |                            |            |           |                                                           |
|                                                        |                     |                      |                            |            |           | Jäännösarvo, suora<br>pääomitus vuoden 6<br>nettotuotosta |
|                                                        | Vuosi               | Vuosi                | Vuosi                      | Vuosi      | Vuosi     |                                                           |
|                                                        | 1                   | 2                    | 3                          | 4          | 5         |                                                           |
| Operatiivinen nettotuotto, inflaation mukainen korotus | 1 728 000           | 1 779 840            | 1 833 235                  | 1 888 232  | 1 944 879 | 33 387 093                                                |
| Käyttöaste                                             | 100 %               | 100 %                | 100 %                      | 100 %      | 100 %     |                                                           |
| Diskonttauskerroin                                     | 0,92                | 0,84                 | 0,77                       | 0,71       | 0,65      | 0,65                                                      |
| Diskontattu nettotuotto                                | 1 585 321           | 1 498 056            | 1 415 594                  | 1 337 671  | 1 264 038 | 21 699 320                                                |
|                                                        |                     |                      |                            |            |           |                                                           |
| Diskontattujen nettotuottojen summa                    | 7 100 680           |                      |                            |            |           |                                                           |
| Jäännösarvon nykyarvo                                  | 21 699 320          |                      |                            |            |           |                                                           |
| Edellisten summa                                       | 28 800 000          |                      | Markkina-arvo noin 28,8 M€ |            |           |                                                           |