

OSIO I / osio yhteinen kaikille kokelaille

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

- 1) Mitä IVS:ssä (IVS 102 Selvitykset ja standardin noudattaminen) todetaan arviointiarkistosta? Millaisia tietoja sinne kerätään? Onko arviointiarkiston pitäminen pakollista? Kauanko tiedot pitää säilyttää? (2 p)
- 2) Millaisia asioita eettisten periaatteiden (Eettiset periaatteet ammattimaiselle arvioijalle) mukaan sisältyy peruseriaatteeseen "Ammattimainen käyttäytyminen" (Professional behaviour)? (1 p)

Arvosteluperusteet:

- 1)
 - Arviointiarkisto = arviointiprosessin aikana tehdystä työstä ja johtopäätösten pohjana toimineesta työn aineistosta kertynyt materiaali.
 - Sisältö: esimerkiksi keskeiset lähtötiedot, lopullisen johtopäätöksen kannalta merkitykselliset laskelmat, selvitykset ja analyysit sekä kopio asiakkaalle toimitetuista luonnoslausunnoista tai lopullisista lausunnoista (1p)
 - IVS:n mukaan *täytyy pitää* eli on pakollista (0,5p)
 - Tiedot tulee säilyttää kohtuullisen ajan toimeksiannon valmistumisen jälkeen asiaan liittyvien lakisääteisten, lain tai säädösten vaatimusten mukaisesti (0,5p)
- 2)
 - toimii huolellisesti (0,25 p)
 - ja suorittaa tehtävänsä ajallaan, lain vaatimuksia, sekä teknisiä ja ammatillisia standardeja noudattaen (0,25 p)
 - toimii aina yleisen edun hyväksi (0,25 p)
 - välttää sellaisia toimia, jotka voisivat halventaa ammattia (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.

Luettele tavanomaisimmat kiinteistötoimitukset ja järjestelyt sekä kuvaile lyhyesti kukin toimitus ja järjestely. Kuka voi hakea kiinteistötoimitusta?

Arvosteluperusteet:

Kiinteistötoimituksia ja järjestelyjä ovat

- lohkominen
- muun erillisen alueen tilaksi muodostaminen ja kiinteistöön liittäminen
- halkominen
- tilusvaihto ja alueen siirtäminen
- uusjako
- yhteismetsän muodostaminen
- kiinteistönmääritystoimitus, kuten rajankäynti
- rakennusmaan järjestely
- yhteisten alueiden järjestelyt
- kiinteistöjen yhdistäminen

Kysymyksenasettelun mukaisesti edellytetään, että kutakin on kuvailtu lyhyesti.

Kiinteistötoimituksessa voidaan kiinteistöksi muodostamisen lisäksi määrätä kiinteistöjen rajoja sekä perustaa tarpeellisia uusia rasiitteita ja käsitellä vanhoja oikeuksia ja rasiitteita.

Kiinteistötoimitusta voi hakea kiinteistön tai määräalan omistaja tai osaomistaja, jonka omistamaa aluetta toimitus koskee. Toimitus lähtee vireille määräalan lainhuudosta ilman hakemusta, mikäli rakennuskorttelialueella on voimassa oleva tonttijako ja maanomistus on rakennuskorttelialueella yhteneväinen.

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

IVC TIP "Uncertainty" (Technical Information Paper, Valuation Uncertainty) käsittelee arvioinnin epävarmuutta (valuation uncertainty). Vastaa alla oleviin kysymyksiin ohjeistuksen näkökulmasta.

- a) Määrittele lyhyesti riski (risk) ja arvioinnin epävarmuus (valuation uncertainty) niin, että niiden ero on selvä. (max 1 p)
- b) Kuvaa keskeiset arvioinnin epävarmuutta aiheuttavat tekijätyypit. (max 2p)
- c) Kerro lyhyesti, miten arvioinnin epävarmuuden olennaisuutta (materiality) voi arvioida. (max 1p)
- d) Kerro lyhyesti, miten arvioinnin epävarmuutta on syytä käsitellä arviointilausunnossa (disclosure). (max 1p)
- e) Kerro, lyhyesti, miten voit määrällistää arvioinnin epävarmuutta. (max 1p)

Arvosteluperusteet:

Vastaukselta edellytetään, että on kysymykseen on vastattu kysymykseen IVC TIP "Uncertainty" (Technical Information Paper, Valuation Uncertainty) mukaisesti.

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

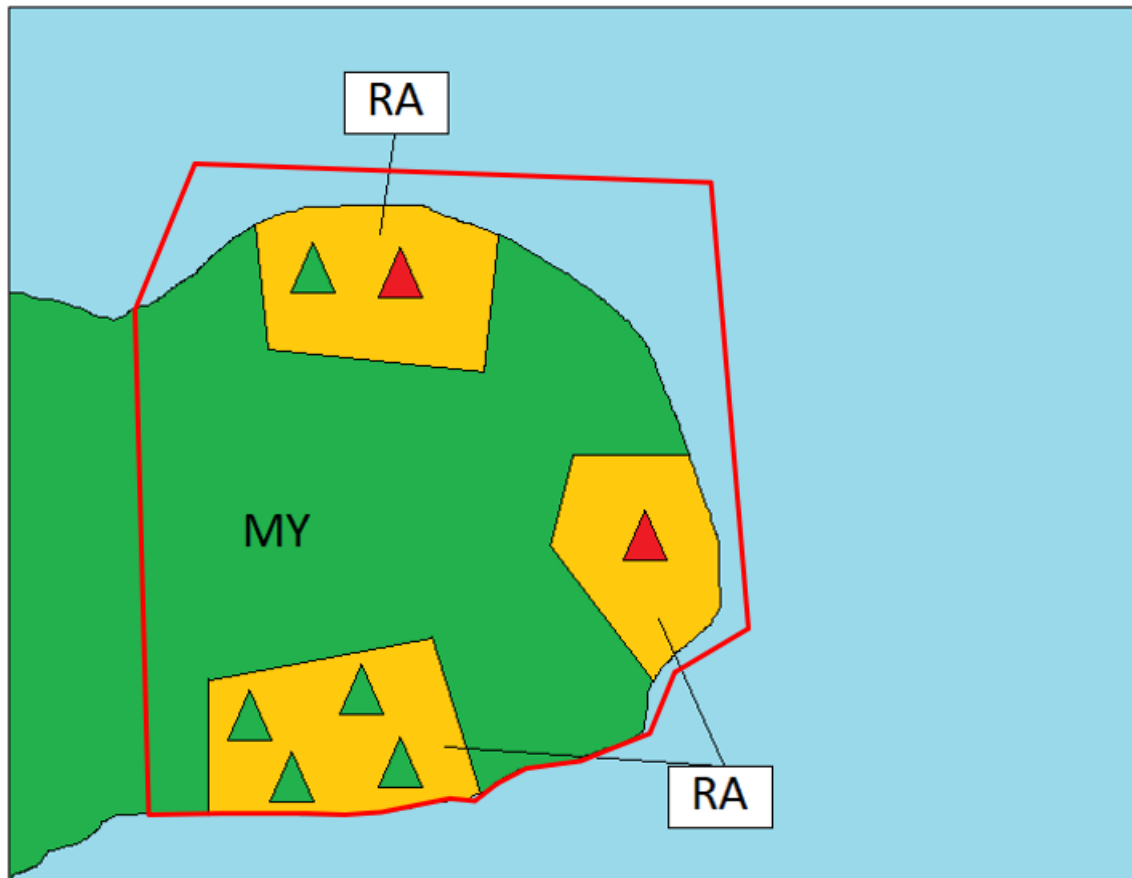
R.P ja P.P ovat saaneet osituksen ja perinnönjaon kautta omistukseensa rantakiinteistön. Omistajat eivät ole kuitenkaan kaikilta osin päässeet sopuun kiinteistön käytön-, huollon ja ylläpidon periaatteista. Nyt P.P on lähestynyt sinua arviointitoimeksiannon tiimoilta. Hän haluaa käsityksen kiinteistön arvosta oman päätöksentekonsa tueksi, mutta on kysynyt myös neuvoasi eri vaihtoehtoista omistuksen järjestämiseksi. Kiinteistöstä hän on antanut seuraavat tiedot.

- loma-asunto, itäinen
 - rakennusten valmistumisvuosi 1952
 - ei merkittäviä perusparannuksia tehty
 - ei sähköjä
 - lämmitys puulla
 - perustukset betonia
 - paikalla rakennettu
 - lautaverhoilu, hirsirunko
 - huopakate, uusittu 2005
 - huoneistoala 50 m²
 - erillinen rantsauna 20 m² + puuliiteri
 - etäisyys rannasta 20 metriä
 - rantsaunan etäisyys rannasta 5 metriä
- loma-asunto, pohjoinen
 - rakennuksen valmistumisvuosi 1970
 - ei merkittäviä perusparannuksia tehty
 - lämmitys sähköllä
 - perustukset betonia
 - paikalla rakennettu
 - lautaverhoilu, runko puuta, lastulevyseinät
 - peltikate
 - huoneistoala 60 m²
 - rakennuksessa sähkölämmitteinen sauna
 - etäisyys rannasta 25 metriä
- kiinteistö
 - Suomenlahden rannalla
 - ajoaika Helsingin keskustasta 1 h 20 min
 - sähköliittymä
 - ei liitetty vesi- ja viemäriverkkoon
 - lainvoimainen osayleiskaava
 - saarella, lossiyhteys
 - Vedenlaatu hyvä, rannan syvyys vaihtelee välillä 0,2-0,75 metriä kahden metrin päässä rannasta

Analysoi kohdetta ja sen arvoon vaikuttavia tekijöitä. Millaisia vaihtoehtoja omistajilla on tilanteen ratkaisemiseksi?

Kaavoitukseen liittyvät tiedot on annettu liitteenä. Tekemäsi hintatutkimuksen mukaan yleiskaava-alueella autolla saavutettavista omarantaisista rakennuspaikoista on viimeisten kolmen vuoden aikana maksettu 120-170 tuhatta euroa. Kuivan maan rakennuspaikkojen hinnat ovat olleet karkeasti puolet tästä tasosta. Vapaa-ajankiinteistöistä, joilla sijaitsee iäkäs lomarakennus, on maksettu 20-40 tuhatta euroa rakentamattomia kiinteistöjä enemmän.

Voit olettaa markkinatilanteen olevan tällä hetkellä vakaa ja kiinteistöjen hintakehityksen olleen viimevuosina kuluttajahintaindeksin mukainen.



Ote osayleiskaavasta, kiinteistö rajattu punaisella

	OMRÄDESGRÄNS	ALUEEN RAJA
→	BESTÄENDE PLATS FÖR FISKEBRAGD	PYSYVÄ KALANPYYDYKSEN PAIKKA
●	BEBYGGD BYGGPLATS FÖR FAST BOSÄTTNING	RAKENNETTU PYSYVÄN ASUTUKSEN RAKENNUSPAIKKA
●	OBEYGGD BYGGPLATS FÖR FAST BOSÄTTNING	RAKENTAMATON PYSYVÄN ASUTUKSEN RAKENNUSPAIKKA
▲	BEBYGGD BYGGPLATS FÖR FRITIDSBOSÄTTNING	RAKENNETTU VAPAA-AJAN ASUTUKSEN RAKENNUSPAIKKA
▲	OBEYGGD BYGGPLATS FÖR FRITIDSBOSÄTTNING	RAKENTAMATON VAPAA-AJAN ASUTUKSEN RAKENNUSPAIKKA



OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

På området får uppföras semesterbostäder med tillhörande byggnader. Minimistorlek för ny byggplats är 5 000 m². Bostadsbyggnaderna bör placeras minst 40 meter från strandlinjen och övriga byggnader minst 15 meter från strandlinjen i skydd av strandvegetationen. Bryggor bör till sin storlek och placering anpassas till terrängen. Byggnaderna bör bilda en enhetlig gårdsmiljö. Byggnadernas slutliga placering avgörs i samband med behandlingen av bygglov.

Byggplatser på fastlandets stränder samt öar med vägförbindelse:

Byggplatsens högsta tillåtna byggnadsrätt är 320 m²-vy. På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad på högst 150 m²-vy, en bastubyggnad på högst 30 m²-vy, en gäststuga på högst 40 m²-vy samt ekonomibygnader.

Byggplatser på öar utan vägförbindelse:

Byggplatsens högsta tillåtna byggnadsrätt är 230 m²-vy. På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad på högst 125 m²-vy, en bastubyggnad på högst 30 m²-vy, en gäststuga på högst 25 m²-vy samt ekonomibygnader.

Trianglarna anger antalet byggplatser på området fastighetsvis.

LOMA-ASUNTOALUE

Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja ja niihin liittyviä rakennuksia. Uuden rakennuspaikan minimikoko on 5000 m². Asuinrakennukset tulee sijoittaa vähintään 40 metriä rantaviivasta ja muut rakennukset vähintään 15 metriä rantaviivasta rantakasvillisuuden suojaan. Laitureiden tulee kooltaan ja sijainniltaan sopia maastoon. Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen pihapiiri. Rakennusten lopullinen sijainti määrätään rakennuslupaa käsiteltäessä.

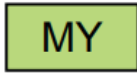
Rakennuspaikat mantereen rannoilla sekä saarilla tieyhteyksien varassa:

Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 320 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² suuruisen loma-asunnon, yhden enintään 30 k-m² suuruisen saunan, yhden enintään 40 k-m² suuruisen vierasmajan sekä talousrakennuksia.

Rakennuspaikat saarilla ilman tieyhteyttä:

Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 230 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 125 k-m² suuruisen loma-asunnon, yhden enintään 30 k-m² suuruisen saunan, yhden enintään 25 k-m² suuruisen vierasmajan sekä talousrakennuksia.

Kolmiot osoittavat alueen rakennuspaikkojen lukumäärän kiinteistökohtaisesti.


JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE, SOM HAR MILJÖVÄRDEN

Området är i huvudsak avsett för idkande av jord- och skogsbruk. För området gäller byggnadskränkning som avses i 43 § 2 momentet i MBL. På området får inte utföras kalhyggen större än 0,5 ha om hygget har inverkan på strandlandskapet. Områdets byggrätt har flyttats till markägarens andra områden.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella ei saa suorittaa 0,5 ha suurempia avohakkuuta, jos hakkuulla on vaikutusta rantamaisemaan. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti muille alueille.

Arvosteluperusteet:

Tämä alla oleva kuvaus soveltuu osittain molempiin tehtäviin (4 ja 5). Alempana on yksilöity tehtävän 4 pistejakauma ja tehtävän 5 yhteydessä on yksilöity sen pistejakauma.

Arvion kohde on rantakiinteistökiinteistö, jolla on useampi rakennuspaikka. Kiinteistön arvo määräytyy ensisijaisesti maapohjan arvon kautta. Arvostelussa on kiinnitetty huomiota aineiston käsittelyyn sekä vastauksesta välittyvään aihealueen ymmärrykseen. Täysiin pisteisiin oikeuttavassa vastauksessa on käsitelty:

- Keskeiset arvotekijät
 - Kiinteistöllä on useampi rakennuspaikka, joista osa hyödynnetty, sekä ympäristöarvoja sisältävää maa- ja metsätalousaluetta.
 - Ovatko rakennuspaikat toteutettavissa tarkoituksenmukaisesti omarantaisina?
 - Hyvän rantarakennuspaikan ominaisuudet, mm.
 - saavutettavuus autolla
 - Helsinki-etäisyys
 - rakennuspaikan avautumissuunta
 - vesistönäkymän syvyys ja leveys
 - rannan laatu
 - mahdollisen vesijätön arvovaikutus
 - yleiset muut viihtyisyystekijät
 - rakennusoikeuden määrä
 - Vanhojen lomarakennusten vaikutus kiinteistön arvoon
 - Ovatko rakennukset tarkoituksenmukaisesti hyödynnettävissä vai onko purkaminen järkevämpää?
 - Voiko vanhoja rakennuksia korjata? Tällöin rakennus voi sijoittua lähemmäksi rantaa kuin uudisrakentamisessa
 - MY-alueen arvo
 - Rantaan rajoittuvan metsäalue on usein arvokkaampaa virkistys- kuin metsätalouskäytössä.
- Katselmuksella tehdyt havainnot ja näiden merkitys
 - Rakennuksen kunnon osalta voidaan tehdä johtopäätöksiä, vaikka arvioitsija harvoin onkin kykenevä itsenäisesti tekemään kuntoarviota.

- Keskeisempien vertailukauppojen katselmointi on perusteltua. Näin voidaan arvioida kiinteistön rakennuspaikkojen, rakennettujen ja rakentamattomien, arvoa suhteessa toteutuneisiin kauppoihin.
- Kaavaolosuhteiden tiedustelu
 - Onko merkittäviä muutoksia käynnissä?
- Kiinteistön arvon määräytyminen
 - Maapohjan arvo on kokonaisuuden kannalta määräävä.
 - Rakennuspaikkojen määrä ja niiden vaikutus kokonaisarvoon
 - Kiinteistön voidaan myydä kertakaupalla tai osissa. Tällä voi olla arvoaikutus.
 - Implisiittisesti rakennusten kunto voidaan arvottaa myös vertailukauppojen kautta.
 - liittymien arvoaikutus
- Vaihtoehdot yhteisomistuksen purkamiseksi ja järjestämiseksi
 - vapaaehtoinen kauppa omistajien kesken
 - hallinnanjakosopimus
 - yhteisomistuksen purku
 - kohteen myyminen osissa tai kertaluonteisella kaupalla
 - halkominen

Arvotekijöiden tunnistaminen

- Rakennuspaikkojen yleisten arvotekijöiden monipuolinen käsittely (3 p)
- Yksittäisten rakennuspaikkojen analysointi arvon määrittämisessä (1 p)
- Kaavoituksen selvittely kunnalta (0,5 p)
- Vertailukauppojen katselmointi/analysointi (1,0 p)
- Kertaluonteisella kaupalla voidaan savuttaa eri lopputulos kuin rakennuspaikat myytäessä yksittäin (0,5 p)

Rakennuksen arvoaikutus:

- Rakennusten kunnon käsittely (Huom. rakentaminen voi mahdollistaa rakentamisen lähemmäksi rantaa kuin uudisrakentamisessa, 0,5 p)
- Liittymien arvoaikutus (0,5 p)

Omistuksen järjestäminen

- Kokelas osoittanut riittävässä määrin ymmärtävänsä eri vaihtoehdot omistuksen järjestämiseksi (1,0 p)

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

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

Arvosteluperusteet:

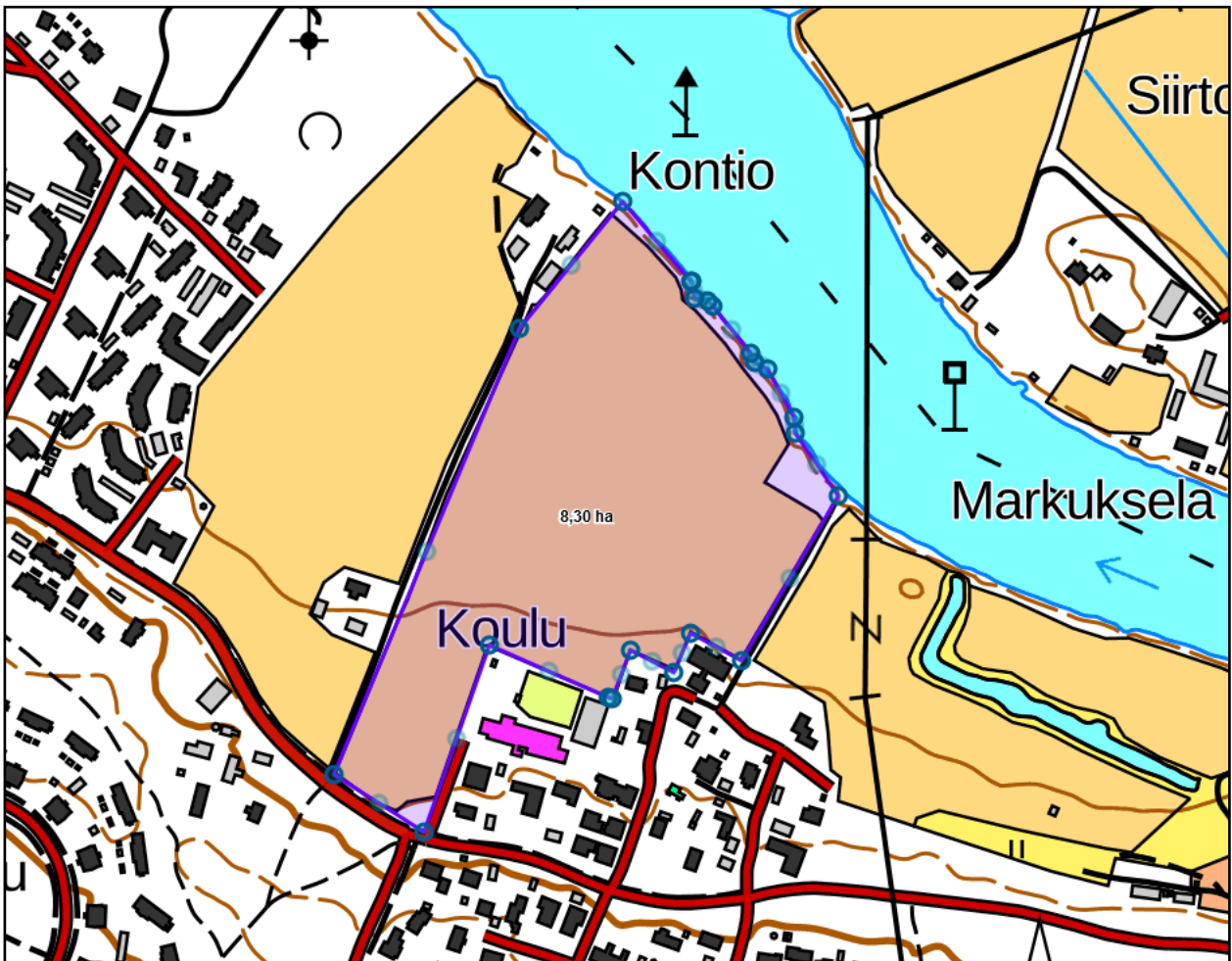
Vastauksessa on edellytetty seuraavien asioiden käsittelyä (huomio myös tehtävän 4 yhteydessä esitetty yleinen tekstiosio).

- arvioijan yksilöinti (0,5 p)
- asiakkaan/asiakkaiden yksilöinti (0,5 p)
- kohteen yksilöinti (0,5 p)
- valuutta (riittää jos ilmenee ilmoitetusta arvosta, 0,5 p)
- arviointitarkoitus (0,5 p)
- ilmoitus standardin noudattamisesta + arvioitsijan pätevyys + esteellisyys (0,5 p)
- arvopäivä (0,50 p)
- käytön rajoitukset (0,50 p)
- arvon perusta määritelmiseen (1,0 p)
- käytetty lähestymistapa tai käytetyt lähestymistavat (0,50 p)
- käytetty menetelmä tai menetelmät (0,50 p)
- käytetyt keskeiset lähtötiedot (1,0 p)
- tehdyt oletukset (0,50 p)
- arvo ja tärkeimmät perustelut, jolla arvoon päädytty (1,0)
- lausunnon päivämäärä (joka voi poiketa arvopäivästä, 0,50 p)
- merkittävät oletukset / erityisolelut (0,50 p)
- allekirjoitus (0,50 p)

OSIO II / Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointi

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Antti Karhu pyytää sinulta arviokirjaa alla olevaan karttaan merkitystä noin 8,3 ha suuruisesta rakentamattomasta peltolohkosta. Kysymyksessä oleva peltolohko sijaitsee yliopistokaupungissa noin 7 km etäisyydellä kaupungin keskustasta.



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

Arvosteluperusteet:

a) Mitä selvityksiä ryhdyt tekemään arviointia varten?

- Kohteen yksilöimiseen, omistukseen ja muihin oikeuksiin liittyvät tiedot **(0,25 pistettä)**
 - o Kiinteistörekisteri KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Kiinteistörekisterin karttaote KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Lainhuutotodistus KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Rastitustodistus KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Muu karttamateriaali kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt

- Kaavoitus ja maapolitiikka **(2,00 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 maapolitiikka kaupungin verkkosivut / maapolitiikasta vastaavat henkilöt

erityisesti mahdollisuus kehittää aluetta maankäytösopimuksen perusteella

- Maatalouteen liittyviä **(0,75 pistettä)**
 - o Ojitustilanne
 - o Viljelykunto

b) Millaisia vaihtoehtoja on tilan parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi

- Raakamaa **(1,00 pistettä)**
 - o Alue sijaitsee selvästi olemassa olevan yhdyskuntarakenteen läheisyydessä, joten alueella saattaa olla yhdyskuntarakenteen laajentumisen odotuksiin perustuvaa odotusarvoa raakamaana, vaikka alueella ei vielä olisikaan asemakaavaa.

- Maatalousmaa **(0,50 pistettä)**
 - o Alueen nykykäyttö lienee peltoviljely. Jos tuottavampi maankäyttö ei ole mahdollista tai odotettavissa alue soveltuu nykykäyttönsä mukaisesti peltoviljelyyn.

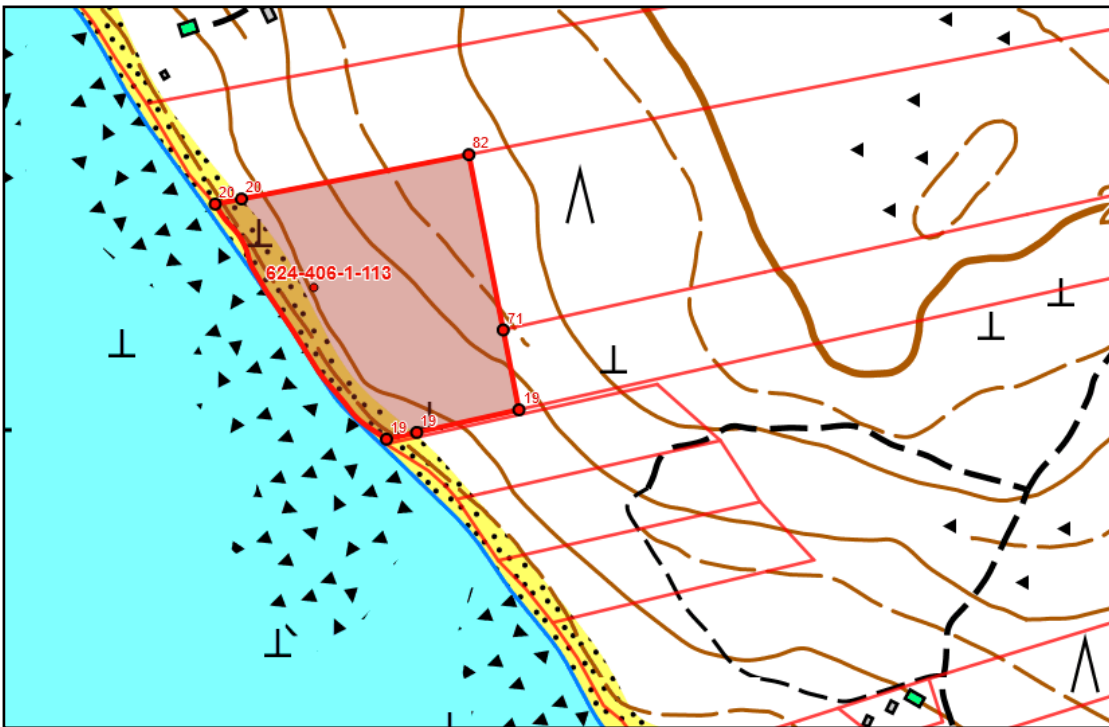
- Rakennusmaa **(0,50 pistettä)**
 - Mikäli alueella on rakentamisen mahdollistava kaava, alueen luonne huomioon ottaen asemakaava, ja siinä on alueelle osoitettu rakennusoikeutta, paras ja tuottavin käyttö on käyttö rakennusmaana.
 - Mikäli alueella ei ole asemakaavaa ja kunnan maankäyttöpolitiikka sallii rakentamisen suunnittelutarveratkaisun perusteella, alue tai osa siitä voi olla käytettävissä rakennusmaana. Tällainen tosin on epätodennäköistä.

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

- Markkinalähestymistapa **(2,00 pistettä)**
 - Kohteella on mitä ilmeisimmin odotusarvoa tulevan kaavoituksen perusteella raakamaana
 - Raakamaasta tehdään yleensä kiinteistökauppoja
 - Raakamaakaupat kiinteistöjen kauppahintarekisterin avulla
 - Vertailukauppojen kohteista vertailun kannalta olennaiset tiedot kuten sijainti, kaavoitustilanne ja karkeasti esimerkiksi ilmakuvien avulla puusto
- Tuottolähestymistapa **(1,00 pistettä)**
 - Jos maankäyttösopimus on mahdollista, kohteen asemakaavoituksen odottaminen, kehittämiskorvauksen maksaminen ja tonttien myynti johtaa todennäköisesti taloudellisesti parhaaseen tulokseen
 - Tuottoarvon laskenta kassavirta-analyysillä
 - Kehittämiskorvauksen taso
 - Asemakaavoituksen kesto
 - Arvio mahdollisesta kaavasta, tonttien laatu ja määrä, yleisten alueiden luovutus
 - Kustannukset ja niiden ajoittuminen: kehittämiskorvaus, tonttien myyntikustannukset
 - Tulot ja niiden ajoittuminen: tonttien kysyntä ja hinta

TEHTÄVÄ 5

Metsäsijoitus Oy omistaa alla olevaan karttaan merkityn 3,004 ha suuruisen tilan 123-406-1-113 Kuusiranta. Alueella ei ole asemakaavaa eikä yleiskaavaa. Tilan alueella on Suomenlahden rantaviivaa 220 metriä. Metsäsijoitus Oy on neuvotellut kunnan ja ELY-keskuksen kanssa mahdollisuudesta laadituttaa tilan alueelle ranta-asemakaavan. Neuvotteluiden perusteella on todennäköistä, että tilan alueelle voidaan kaavoittaa joko 1 omarantainen tai 2 kuivan maan lomarakennuspaikkaa. Kummassakin tapauksessa kaavaan on kuitenkin otettava sellaiset merkinnät ja määräykset, jotka mahdollistavat ulkoiluun ja retkeilyyn liittyvän kulkemisen tilan ranta-alueen poikki rantahietikkaa pitkin. Tilalle ei johda autolla ajettavaa tietä, vaan sellaista on rakennettava noin 160 metriä. Tilalle tai edes sen läheisyyteen ei tule sähkönsiirtojohtoa. Tilalla kasvaa mäntymetsää, jonka kokonaismäärä on 350 kiintom³ ja tukkiosuus 30 %. On tiedossa, että naapurit vastustavat Metsäsijoitus Oy:n kaavahaketta.



Metsäsijoitus Oy pyytää sinulta IVS:n mukaista arviokirjaa tilan markkina-arvosta. Arvion tarkoitus on palvella yhtiön päätöksentekoa siitä, kannattaako tilalle ryhtyä laatimaan ranta-asemakaavaa. Laadi arviokirja. On riittävää, että se laaditaan osittain otsikkotasolla luonnosmaisesti, mutta keskeiset arviointiratkaisut on perusteltava.

Markkinainformaatiota

- Lomarakennuspaikkakaupat paikkakunnalla:
 - o omarantaiset kohteet: 7 kauppaa, keskikoko 5312 m², kaikki rajoittuvat tiehen ja sijaitsevat sähkö- ja vesijohtoverkon läheisyydessä, keskimääräinen avautumisilmansuunta on kaakko. Keskihinta 125623 €

- kuivan maan kohteet: 3 kauppaa, keskikoko 4673 m², kaikki rajoittuvat tiehen ja sijaitsevat sähkö- ja vesijohtoverkon läheisyydessä. Keskimääräinen etäisyys rantaan 1,2 km, yhdeltäkään kohteelta ranta ei näy. Keskihinta 61403 €
 - Kaavoitus
 - Kaavoitukseen kuluva aika ilman mahdollista muutoksenhakua 2 vuotta
 - Kaavoituskustannukset 10000 € + 5000 €/rakennuspaikka
 - Tien rakentaminen
 - maaperän kantavuudesta riippuen 50000 – 100000 €/km
-

Arvosteluperusteet:

Toimeksianto (1 pistettä)

- Arviokirjan käyttötarkoitus

Selvitys arvioitavasta omaisuuserästä eli kohteesta (1 pistettä)

- Kohteen yksilöinti, erityiset oikeudet, rasitteet, osuudet yhteisiin alueisiin, erityisesti vesialueisiin
- Sijaintitekijät
- Rantaan ja sen ominaisuuksiin liittyvät tekijät
- Kaavatilanne ja rakentamismahdollisuudet
- Metsävaratiedot

Arvioinnin teoreettinen perusta ja tietolähteet (2 pistettä)

- Arvon perusta ja arvopäivä
- Paras ja tuottavin käyttö
- Oletukset ja mahdolliset erityisoletukset
- Arviointilähestymistapa ja -menetelmä
- Tietolähteet ja katselmus

Arviointilaskelmat

- Yleinen kiinteistömarkkinatilanne paikkakunnalla
- yksittäinen rakennuspaikka markkinalähestymistavalla (2 pistettä)
 - Vertailukaupat ja vertailu
- Rakennuspaikkojen ulkopuolelle mahdollisesti jäävä alue
- Kokonaisuus tuottolähestymistavalla (2 pistettä)
 - aikajänne
 - korko

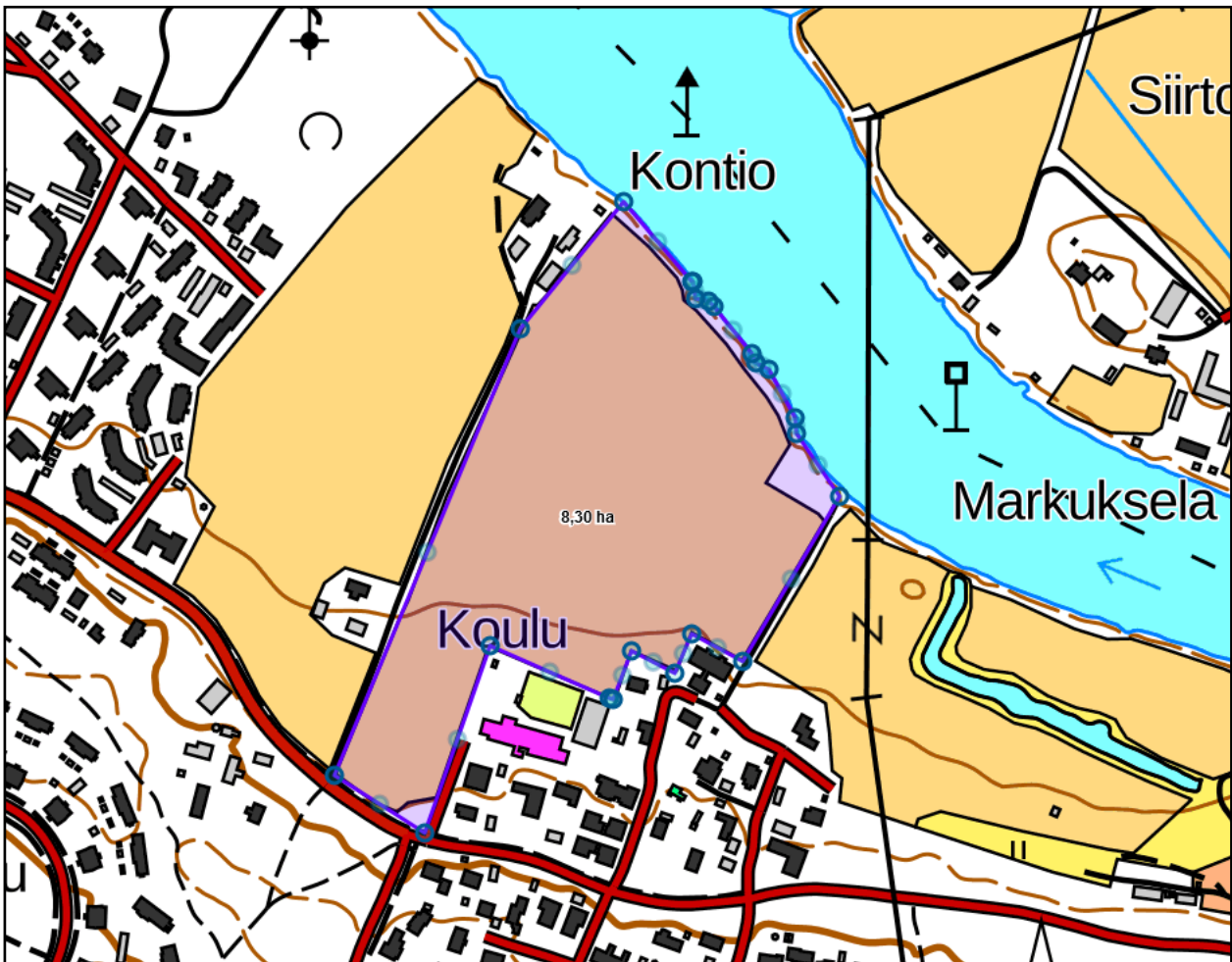
Arvioinnin lopputulos (2 pistettä)

- Euromääräinen arvo markkina-arvosta
- Arvioinnin epävarmuus ja oletusten vaikutus

OSIO II / Yleisauktorisointi /KHK

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Antti Karhu pyytää sinulta arviokirjaa alla olevaan karttaan merkitystä noin 8,3 ha suuruisesta rakentamattomasta peltolohkosta. Kysymyksessä oleva peltolohko sijaitsee yliopistokaupungissa noin 7 km etäisyydellä kaupungin keskustasta.



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

Arvosteluperusteet:

a) Mitä selvityksiä ryhdyt tekemään arviointia varten?

- Kohteen yksilöimiseen, omistukseen ja muihin oikeuksiin liittyvät tiedot **(0,25 pistettä)**
 - o Kiinteistörekisteri KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Kiinteistörekisterin karttaote KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Lainhuutotodistus KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Rastitustodistus KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Muu karttamateriaali kaupungin verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt

- Kaavoitus ja maapolitiikka **(2,00 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 maapolitiikka kaupungin verkkosivut / maapolitiikasta vastaavat henkilöt

erityisesti mahdollisuus kehittää aluetta maankäytösopimuksen perusteella

- Maatalouteen liittyviä **(0,75 pistettä)**
 - o Ojitustilanne
 - o Viljelykunto

b) Millaisia vaihtoehtoja on tilan parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi

- Raakamaa **(1,00 pistettä)**
 - o Alue sijaitsee selvästi olemassa olevan yhdyskuntarakenteen läheisyydessä, joten alueella saattaa olla yhdyskuntarakenteen laajentumisen odotuksiin perustuvaa odotusarvoa raakamaana, vaikka alueella ei vielä olisikaan asemakaavaa.

- Maatalousmaa **(0,50 pistettä)**
 - o Alueen nykykäyttö lienee peltoviljely. Jos tuottavampi maankäyttö ei ole mahdollista tai odotettavissa alue soveltuu nykykäyttönsä mukaisesti peltoviljelyyn.

- Rakennusmaa **(0,50 pistettä)**
 - Mikäli alueella on rakentamisen mahdollistava kaava, alueen luonne huomioon ottaen asemakaava, ja siinä on alueelle osoitettu rakennusoikeutta, paras ja tuottavin käyttö on käyttö rakennusmaana.
 - Mikäli alueella ei ole asemakaavaa ja kunnan maankäyttöpolitiikka sallii rakentamisen suunnittelutarveratkaisun perusteella, alue tai osa siitä voi olla käytettävissä rakennusmaana. Tällainen tosin on epätodennäköistä.

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

- Markkinalähestymistapa **(2,00 pistettä)**
 - Kohteella on mitä ilmeisimmin odotusarvoa tulevan kaavoituksen perusteella raakamaana
 - Raakamaasta tehdään yleensä kiinteistökauppoja
 - Raakamaakaupat kiinteistöjen kauppahintarekisterin avulla
 - Vertailukauppojen kohteista vertailun kannalta olennaiset tiedot kuten sijainti, kaavoitustilanne ja karkeasti esimerkiksi ilmakuviin avulla puusto
- Tuottolähestymistapa **(1,00 pistettä)**
 - Jos maankäyttö sopimus on mahdollista, kohteen asemakaavoituksen odottaminen, kehittämiskorvauksen maksaminen ja tonttien myynti johtaa todennäköisesti taloudellisesti parhaaseen tulokseen
 - Tuottoarvon laskenta kassavirta-analyysillä
 - Kehittämiskorvauksen taso
 - Asemakaavoituksen kesto
 - Arvio mahdollisesta kaavasta, tonttien laatu ja määrä, yleisten alueiden luovutus
 - Kustannukset ja niiden ajoittuminen: kehittämiskorvaus, tonttien myyntikustannukset
 - Tulot ja niiden ajoittuminen: tonttien kysyntä ja hinta

TEHTÄVÄ 5

Arviolausunnon laatiminen arvion kohteesta

Arvioitavana on laaja, aiemmin sairaalana käytetty kokonaisuus keskisellä Uudellamaalla.

Toimeksiantaja on kiinteistösijoittajien omistama yhtiö, joka harkitsee ostotarjousta julkisesti myynnissä olevasta arvion kohteesta. Sijoittajat suunnittelevat alustavasti majoitustoimintaa päärakennukseen ja ns. elämyspuistoa alueelle. Myös mahdollisuus uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen kiinnostaa.

Toimeksiantaja tarvitsee kiinteistöarvioinnin auktorisoinnin (AKA) vaatimukset täyttävän arvion ostotarjouksen valmistelua ja vakuustarkoitusta varten.

Kohteen ominaisuudet

Kohteelta on matkaa Helsingin keskustaan noin 60 km ja julkisella liikenteellä kohteelle ei käytännössä pääse.

Maapinta-ala on noin 20 ha. Tästä noin 5 ha on puistomaisesti hoidettua aluetta, jolla sijaitsevat kohteen rakennukset. Noin 15 ha on pääosin hoidettu metsätalouden näkökulmasta. Puuston laadusta ja määrästä ei ole tietoja. Kohde rajoittuu järven rantaan noin 500 m:n matkalta.

Kohteen alueella ei ole detaljikaavaa. Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa kohteella on suppea olemassa olleeseen sairaalakäyttöön viittaava kaavamerkintä ja -määräys. Juuri hyväksytyssä maakuntakaavassa alueella ei ole merkintöjä.

Rakennuksien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 15.000 kem². Päärakennus on noin 100 vuotta vanha kivirakenteinen sairaala, jonka pinta-ala on noin 10.000 kem². Rakennusta ei ole käytetty noin 10 vuoteen, mutta lämmitys ja huolto on hoidettu tänä aikana asianmukaisesti. Alustavien tietojen mukaan rakennuksen viimeisimmät korjaukset on tehty noin 20 vuotta sitten sairaalakäyttöä varten.

Muita rakennuksia on noin 10 kpl, joista ainoastaan 1970-luvulla rakennettu 2.000 kem²:n suuruinen välttäväkuntoinen betonirakenteinen asuinkerrostalo on käytössä. Muut rakennukset ovat alustavien tietojen mukaan pääosin purkukuntoisia. Rakennuksista ei ole saatavilla kuntoselvityksiä.

Kohteella on oma vedenottamo, josta saatavan veden laatu on tutkittu ja se täyttää talousvedelle asetetut vaatimukset. Viemäri on liitetty kunnalliseen verkostoon ja alueen rakennukset paikalliseen sähkön jakeluverkkoon. Kohteen aluelämpöjärjestelmän energian lähteenä on kevyt polttoöljy.

Tehtävä

Toimeksiantaja haluaa arvion kohteen:

- korjauskustannuksista
- markkinavuokrista
- käyttö- ja ylläpitokuluista ja
- markkina-arvosta

Luettele erilliset selvitykset, jotka tarvitaan lähtöaineistoiksi perustellun arvion tekemiseksi.

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 päärakennuksen osalta karkea viiden vuoden kassavirtalaskelma arvioimillasi parametreilla.

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

Erilliset selvitykset

Rakennuksien kuntotutkimukset	0,5 p
Arvio metsän arvosta	0,5 p
Kunnalta näkemys kaavoittamisen mahdollisuuksista	0,5 p

Arviokirja

- 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
- ostotarjouksen valmistelua varten
- vakuustarkoitusta varten
- toimeksiantaja, mahdolliset muut käyttäjät?
- 2.5 Arvon perustat
- markkina-arvo 0,5 p
- markkinavuokra 0,5 p
- ilmaiset "käypä" ja "hinta" eivät sovellu
- 2.6 Arvon lähtökohdat
- paras ja tuottavin käyttö 0,25 p
- nykyinen käyttö 0,25 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 Kunnan 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 1,0 p
- 6.3 Kohteen arviointi markkinalähestymistavalla 1,0 p

7 Yhteenveto

- 7.1 Arvion tulos ja tuloksen tarkkuus
- 7.2 Päiväys ja allekirjoitus

8 Liitteet

Rakennuksien pohjapiirrokset
 Kaavamerkinnät ja -määräykset
 Kiinteistörekisteriote
 Lainhuutotodistus
 Rasiustodistus

Loput 4 pistettä siten, että 4/30 pistettä jokaisesta oikeasta otsikosta, joita on noin 30 eli 30 oikealla saa 4 pistettä.

Tuotot ja kulut	Pinta-ala	€/m ² /kk	kk			
Päärakennus	8 000	15	12	1 440 000		Pinta-alasta 80 % on vuokrattavaa
Käyttö- ja ylläpitokulut	8 000	5	12	480 000		
Inflaatio-oletus 3 %						
Kokonaisuottovaatimus 13 %						
Ajanmukaistamiskustannusten vaikutus 2 %						
	Vuosi	Vuosi	Vuosi	Vuosi	Vuosi	Jäännösarvo, suora pääomitus vuoden 6 nettotuotosta
	1	2	3	4	5	
Potentiaalinen bruttotuotto, inflaation mukainen korotus	1 440 000	1 483 200	1 527 696	1 573 527	1 620 733	1 667 300
Käyttöaste	0 %	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %
Efektiiivinen bruttotuotto	0	1 186 560	1 222 157	1 258 822	1 296 586	1 333 424
Käyttö- ja ylläpitokulut, inflaation mukainen korotus	480 000	494 400	509 232	524 509	540 244	556 450
Operatiivinen nettotuotto	-480 000	692 160	712 925	734 313	756 342	6 491 935
Investointi ensimmäisenä vuotena	-4 000 000	0	0	0	0	
Diskonttauskerroin	0,88	0,78	0,69	0,61	0,54	0,54
Diskontattu nettotuotto	-3 964 602	542 063	494 093	450 368	410 512	3 523 562
Diskontattujen nettotuottojen summa	-2 067 567					
Jäännösarvon nykyarvo	3 523 562					
Edellisten summa	1 455 996		Markkina-arvo noin 1,5 M€			