

DEL I

Fråga 1 (max. 3 p)

- 1) Vad sägs i IVS (IVS 102 Utredningar och följande av standarden) gällande värderingsarkiv? Vilka uppgifter samlar man där? Är det obligatoriskt att föra värderingsarkiv? Hur länge ska uppgifterna sparas? (2 p)

 - 2) Vad ingår i grundprincipen "Professionellt beteende" (Professional behaviour) i enlighet med de etiska principerna (Etiska principer för professionella fastighetsvärderare)? (1 p)
-

Bedömningsgrunder:

- 1)
 - Värderingsarkiv = material som har samlats som resultat av arbete som har utförts under värderingsprocessens gång och arbetsmaterial som ligger till grund för besluten som har tagits
 - Innehåll: t.ex. väsentliga utgångsuppgifter, kalkyler som varit väsentliga med avseende på de slutgiltiga besluten, utredningar och analyser samt kopia på preliminära utlåtanden eller slutgiltiga utlåtanden som tillställts kunden (1p)
 - I enlighet med IVS *måste* värderingsarkiv *föras*, dvs. är obligatoriskt (0,5p)
 - Uppgifterna ska sparas en skälig tid efter det uppdraget har färdigställts i enlighet med relaterade, i lag eller författning stadgade krav (0,5p)

- 2)
 - iakttar noggrannhet (0,25 p)
 - och utför sitt arbete så att överenskommen tidtabell, lagkrav samt tekniska och professionella standarder uppfylls (0,25 p)
 - agerar alltid med hänsyn till allmänintresse (0,25 p)
 - undviker åtgärder som skulle kunna ha förringande effekt på yrket (0,25 p)

Fråga 2 (max. 6 p)

Vid den här frågan får du använda lagbok eller utskrifter ur författningssamlingen. Basera ditt svar på i Finland gällande lagstiftning. Besvara frågan tydligt; det räcker inte att bara referera till lagparagrafer. I svaret förutsätts att man behärskar lagstiftningen inom ämnesområdet samt dess *tillämpning*.

Räkna upp de vanligaste fastighetsförrättningarna och -regleringarna samt beskriv förrättningarna och regleringarna i korthet. Vem kan ansöka om fastighetsförrättning?

Bedömningsgrunder:

Fastighetsförrättningar och -regleringar är

- styckning
- bilda lägenhet av övriga separata områden och sammanslå dessa med fastigheten
- klyvning
- ägobyte och överföring av område
- nyskiftning
- bildande av samfälld skog
- fastighetsbestämningsförrättningar, t.ex. rågång
- reglering av byggnadsmark
- reglering av samfällda områden
- sammanslagning av fastigheter

Utgående från frågeställningen förutsätts att var och en av ovanstående har beskrivits i korthet.

Genom fastighetsförrättning kan man förutom bilda fastigheter också reglera fastighetsgränser, grunda nödvändiga nya servitut samt hantera tidigare rättigheter och servitut.

Genom fastighetsförrättning kan man söka ägare eller delägare till fastighet eller outbrutet område, vars ägandes område förrättningen gäller. Förrättningen anhängiggörs vid lagfart för det outbrutna området utan ansökan, ifall byggnadskvartersområdet har en giltig tomtindelning och byggnadskvartersområdets markinnehav är enhetligt.

Fråga 3 (max. 6 p)

IVC TIP "Uncertainty" (Technical Information Paper, Valuation Uncertainty) behandlar frågan om värderingens osäkerhet (valuation uncertainty). Svara på frågorna nedan utgående från instruktionerna.

- a) Definiera i korthet begreppen risk (risk) och värderingens osäkerhet (valuation uncertainty) så att skillnaden dem emellan är tydlig. (max 1 p)
- b) Beskriv de väsentliga faktorerna som orsakar osäkerhet i värdering. (max 2p)
- c) Berätta i korthet hur man kan uppskatta väsentligheten (materiality) i värderingens osäkerhet. (max 1p)
- d) Berätta i korthet hur man bör behandla värderingens osäkerhet i värderingsutlåtandet (disclosure). (max 1p)
- e) Berätta i korthet hur du kan kvantifiera värderingens osäkerhet. (max 1p)

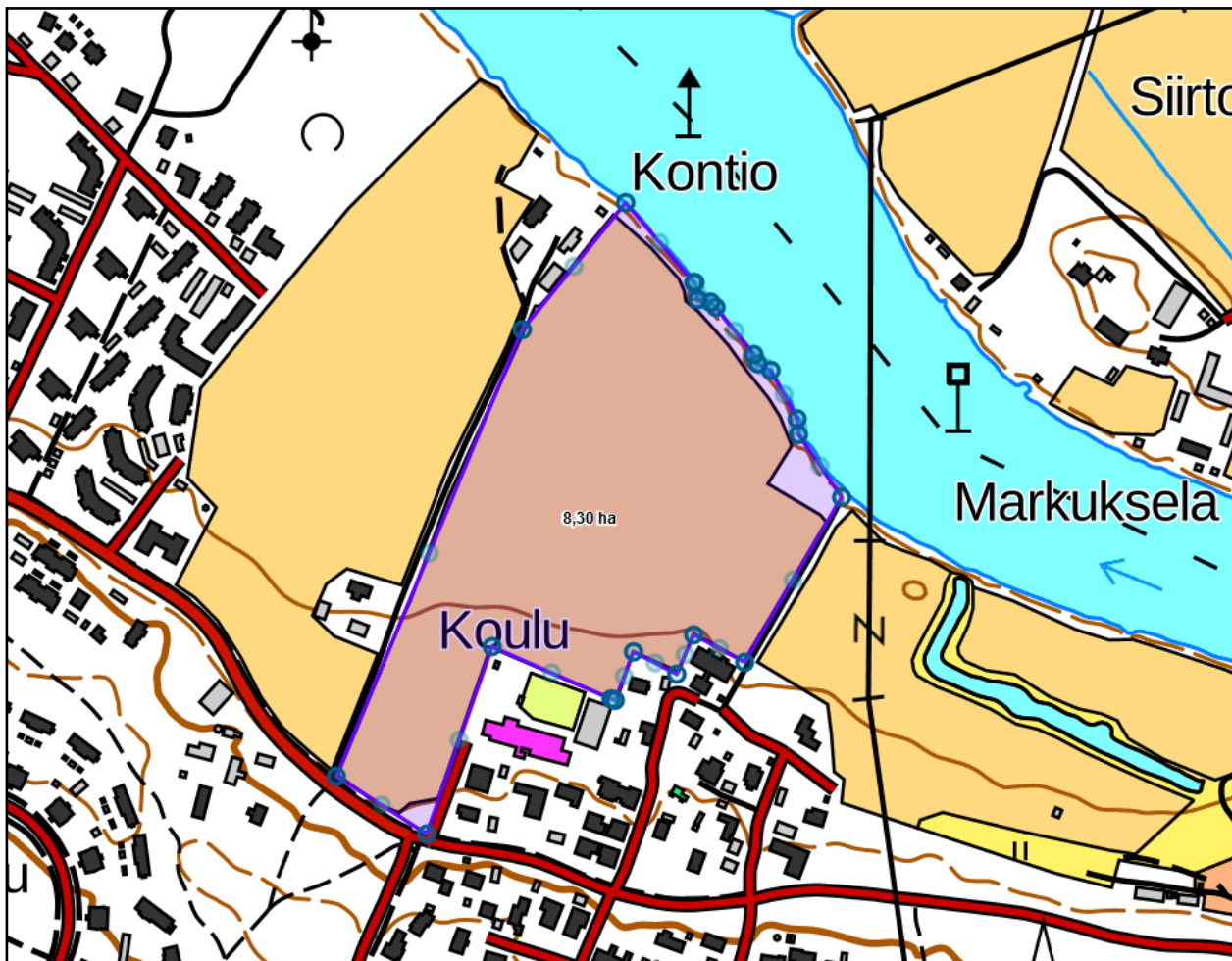
Bedömningsgrunder:

Av svaret krävs att man har svarat i enlighet med frågan IVC TIP "Uncertainty", Technical Information Paper, Valuation Uncertainty).

DEL II

Fråga 4 (max. 8 p)

Antti Karhu ber dig om en värdering av ett obebyggt åkerskifte på ca 8,3 ha som finns markerat på kartan nedan. Ifrågavarande åkerskifte är beläget i en universitetsstad, ca 7 km från stadens centrum.



- Vilka utredningar angående objektet gör du med anledning av värderingen? Motivera ditt svar så att utredningens *betydelse* för värderingsuppdragets genomförande framgår ur svaret. Berätta också vilka informationskällor du använder för var och en utredning.
- Vilka alternativ finns med avseende på lägenhetens bästa och produktivaste användning och hur bedömer du i enlighet med punkt a) att bästa och produktivaste användning uppnås utgående från utredningarna du har gjort? Motivera ditt svar.
- Vilka metoder kan användas i värderingen och vilken marknadsinformation börjar du samla för att använda de olika metoderna? Motivera ditt svar.

Bedömningsgrunder:

a) Vilka utredningar gör du med anledning av värderingen?

- Uppgifter som gäller objektets identifiering, ägo och andra rättigheter **(0,25 p)**
 - - Fastighetsregistret Fastighetsdatatjänsten / Lantmäteriverket
 - Kartutdrag ur Fastighetsregistret Fastighetsdatatjänsten / Lantmäteriverket
 - Lagfartsbevis Fastighetsdatatjänsten / Lantmäteriverket
 - Gravationsbevis Fastighetsdatatjänsten / Lantmäteriverket
 - Övrigt kartmaterial Stadens websidor / planläggningsansvariga

- Planläggning och markpolitik **(2,00 p)**
 - Giltig plan, stadens websidor / planläggningsansvariga personer
 - Mera schematisk plan, stadens websidor, planläggningsansvariga personer
 - Planläggningsplaner, stadens websidor / planläggningsansvariga personer
 - Kommunens markpolitik, stadens websidor / markpolitikansvariga personer speciellt med avseende på möjligheter att utveckla området utgående från markanvändningsavtal.

- Jordbruksrelaterat **(0,75 p)**
 - Dikningssituation
 - Odlingsförhållanden

b) Vilka alternativ finns med tanke på bästa och produktivaste användning

- Råmark **(1,00 p)**
 - Området är beläget i närheten av en tydligt existerande samhällsstruktur och området kan därför på grund av förväntningar som baserar sig på expanderande samhällsstruktur ha förväntningsvärde som råmark, även om ingen detaljplan tills vidare skulle finnas för området.

- Jordbruksmark **(0,5 p)**
 - Områdets nuvarande användning är antagligen åkerbruk. Ifall markanvändning med bättre avkastning inte är möjlig eller kan förväntas är området bäst ägnat för nuvarande åkerbruk.

- Byggnadsmark **(0,5 p)**
 - Ifall området har en plan som möjliggör byggande, vilket under beaktande av områdets karaktär skulle vara detaljplan i vilken byggnadsrätt har tillförts området, är den bästa och produktivaste användningen byggnadsmark.
 - Ifall området inte har detaljplan ja kommunens markanvändningspolitik tillåter byggande utgående från avgörande om planeringsbehov, kan området eller en

del av området eventuellt kunna användas som byggnadsmark. Detta är emellertid inte sannolikt.

c) Vilka metoder kan användas i värderingen och vilka utredningar gör du för ändamålet?

- Marknadsvärdemetoden **(2,00 p)**
 - Objektet har uppenbarligen i enlighet med framtida planläggning förväntningsvärde som råmark
 - När det är fråga om råmark görs vanligtvis fastighetsköp
 - Råmarkköp med hjälp av köpeskillingsregistret för fastigheter
 - Vid jämförelseköp beaktas ur jämförelsesynvinkel väsentliga uppgifter, dvs. läge, planläggningssituation och t.ex. grovt sett trädbestånd med hjälp av flygbilder

- Avkastningsvärdemetoden **(1,00 p)**
 - Ifall möjlighet till markanvändningsavtal finns, fås troligtvis ekonomiskt sett bästa resultat om man väntar på att detaljplanläggning sker, betalar utvecklingskostnadsersättning och säljer tomterna
 - Beräkna avkastningsvärde med hjälp av kassaflödesanalys
 - Utvecklingskostnadsersättningens nivå
 - Detaljplanlägningsprocessens längd
 - Uppskattning om möjlig plan, tomternas kvalitet och antal, överlåtelse av offentliga områden
 - Kostnader och kostnadernas tidpunkter: utvecklingskostnadsersättning, tomternas försäljningskostnader
 - Inkomster och inkomsternas tidpunkter: efterfrågan och tomtpriser

Fråga 5 (10 p.)

Sammanställande av värderingsutlåtande för ett värderingsobjekt

Du ska värdera en omfattande helhet som tidigare har använts som sjukhus och är belägen i mellersta Nyland.

Uppdragsgivaren är ett av fastighetsinvesterare ägt bolag som överväger att ge ett köpeanbud för värderingsobjektet som är offentligt till salu. Preliminärt planerar investerarna inkvarteringsverksamhet i huvudbyggnaden och en s.k. upplevelsepark på området. Möjligheten att bilda nya byggnadsplatser är också av intresse.

Uppdragsgivaren behöver en värdering som uppfyller kraven i enlighet med auktoriserad fastighetsvärdering (AKA) för att kunna förbereda sitt köpeanbud och för säkerhetsändamål.

Objektets egenskaper

Objektet ligger ca 60 km från Helsingfors centrum och kan i praktiken inte nås med allmänna trafikmedel.

Markarealen är ca 20 ha. Av dessa är ca 5 ha parkliknande område där också objektets byggnader är belägna. Ca 15 ha är i skogsbruksanvändning. Ingen information finns om trädbestånd eller dess omfattning. Objektet angränsar till ca 500 m sjöstrand.

Ingen detaljplan finns där objektet är beläget. I generalplanen som saknar rättsverkan finns en snäv planbeteckning och -bestämmelse som hänför sig till den tidigare användningen som sjukhus. I den nyss godkända landskapsplanen finns inga beteckningar för områdets del.

Byggnadernas totala våningsyta är ca 15 000 m². Huvudbyggnaden är ett ca 100 år gammalt sjukhus byggt i sten, vars våningsyta är ca 10 000 m². Byggnaden har inte använts under de senaste ca 10 åren, men uppvärmning och underhåll har under tiden skötts på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med preliminära uppgifter har byggnaden senast renoverats för ca 20 år sedan med avseende på användning som sjukhus.

Det finns ca 10 andra byggnader, av vilka endast ett på 1970-talet i betong byggt bostadsvåningshus i försvarligt skick på 2 000 m² våningsyta är i bruk. De övriga byggnaderna är enligt preliminära uppgifter i huvudsak i rivningsskick. Inga utredningar om byggnadernas skick finns att tillgå.

Objektet har eget vattenintag; vattenkvaliteten har undersökts och konstaterats uppfylla kraven på hushållsvatten. Avloppet är kopplat till det kommunala nätet och områdets byggnader till det lokala eldistributionsnätet. Energikällan för objektets regionala uppvärmningssystem är lätt brännolja.

Uppgift

Uppdragsgivaren vill ha en värdering av objektets:

- reparationskostnader
- marknadshyror
- drifts- och underhållskostnader och
- marknadsvärde

Räkna upp vilka separata utredningar som behövs som utgångsinformation för att sammanställa en motiverad värdering.

Gör enligt uppdrag en auktoriserad fastighetsvärdering, som uppfyller kraven på god fastighetsvärderingssed samt kraven i enlighet med IVS, och använd dig av till objektets egenskaper och till marknaden anpassade värdeutgångspunkter och värderingsmetoder.

Du ska speciellt observera följande:

- rådande marknadssituation och osäkerhetsfaktorer
- värdets utgångspunkter
- värdegrunder

Utred från vilka källor du skaffar information för värdering av byggnadskostnader, marknadshyror och drifts- och underhållskostnader.

För huvudbyggnadens del ska du göra en grov kassaflödesanalys över fem år utgående från dina uppskattade parametrar.

För behandling av övrigt innehåll som behövs för en AKA-värdering räcker det att nämna rubrikerna; i svaret krävs inga långa beskrivningar eller redogörelser och basinformationen behöver inte upprepas.

Bedömningsgrunder:

Separata utredningar

Byggnadernas konditionsundersökningar	0,5 p
Uppskattat skogsvärde	0,5 p
Kommunens uppfattning om planläggningsmöjligheter	0,5 p

Värdering

1	Värderingsobjekt och antaganden
1.1	Värderingsobjekt
1.2	Antaganden

- 2 Uppdrag**
- 2.1 Uppdragsgivare
- 2.2 Uppdragstagare
- 2.3 Värderingsstandarderna ska efterföljas
- konstateras att kraven uppfylls
- 2.4 Värderingsresultatets användningssyfte och användare
- förbereda köpoffert
- för säkerhetsändamål
- uppdragsgivaren, eventuella andra användare?
- 2.5 Värdegrunder
- marknadsvärde 0,5 p
- marknadshyra 0,5 p
- uttrycken "gångse" och "pris" olämpliga
- 2.6 Värdeutgångspunkter
- bästa och produktivaste användning 0,25 p
- nuvarande användning 0,25 p
- 2.7 Värderingens datum och värdetidpunkt
- 2.8 Värderare, behörighet och jäv
- 3 Utgångsmaterial**
- 3.1 Offentligt material
- 3.2 Av uppdragsgivaren erhållet material
- 3.3 Marknadsinformationskällor
- 3.4 Besiktning
- 3.5 Förstörd markgrund/byggnader
- 4 Objektets egenskaper**
- 4.1 Objektets läge
- 4.2 Byggnadernas egenskaper, omfattning, utrymmenas användning och ägare
- 4.4 Planläggning, plankarta och -bestämmelser
- 4.5 Outnyttjad byggnadsrätt
- 4.6 Fastighets- och registreringsuppgifter
- 5 Marknadsinformation**
- 5.1 Objektets position på marknaden
- 5.2 Kommunens situation
- 5.3 Investeringsmarknaden för fastigheter i Finland
- 5.4 Finlands ekonomiska situation
- 6 Värderingen**
- 6.1 Värderingsmetoder
- 6.2 Objektets värdering med hjälp av avkastningsvärdemetoden 1,0 p
- här kassaflödeskalkyl 1,0 p
- 6.3 Objektets värdering med hjälp av marknadsvärdemetoden 1,0 p

7 Sammanfattning

7.1 Värderingens resultat och resultatets noggrannhet

7.2 Datum och underteckning

8 Bilagor

Byggnadernas planritningar

Planbeteckningar och -bestämmelser

Fastighetsregisterutdrag

Lagfartsbevis

Gravationsbevis

Resterande 4 poäng ges så att man får 4/30 poäng för varje korrekt rubrik; de är sammanlagt 30, dvs. 30 rätt ger 4 poäng.

Intäkter och utgifter	Areal	€/m2/mån	månad			
Huvudbyggnaden	8 000	15	12	1 440 000		80 % av arealen ska hyras ut
Kostnader för drift och underhåll	8 000	5	12	480 000		
Inflationsförväntning 3 %						
Totalavkastningskrav 13 %						
Moderniseringskostnadernas påverkan 2 %						
						Restvärde; direkt kapitalisering utg. från nettoavkastningen år 6
	År	År	År	År	År	
	1	2	3	4	5	
Potentiell bruttoavkastning, förhöjning enligt inflation	1 440 000	1 483 200	1 527 696	1 573 527	1 620 733	
Utnyttjandegrad	0 %	80 %	80 %	80 %	80 %	
Effektiv bruttoavkastning	0 %	1 186 560	1 222 157	1 258 822	1 296 586	
Kostnader för drift och underhåll, förhöjning enligt inflation	480 000	494 400	509 232	524 509	540 244	
Operativ nettoavkastning	-480 000	692 160	712 925	734 313	756 342	6 491 935
Investering under första året	-4 000 000	0	0	0	0	
Diskonteringsfaktor	0,88	0,78	0,69	0,61	0,54	0,54
Diskonterad nettoavkastning	-3 964 602	542 063	494 093	450 368	410 512	3 523 562
Summa av diskonterade nettoavkastningar	-2 067 567					
Restvärdets nuvärde	3 523 562					
Summa av föregående	1 455 996		Marknadsvärde ca 1,5 M€			