

OSIO I / KAIKILLE YHTEINEN OSIO (asunto, maa- ja metsätalous, yleis/KHK)**Kysymys 1** (maksimi 3 p)

a) IVSC:n Eettisten periaatteiden säännöstyössä ammattimaiselle arvioijalle on listattu viisi perusperiaatetta (Fundamental Principles), ja säännöstyön liitteessä 2 (Appendix 2) sellaisia esimerkkejä yleisistä uhista (threats) niiden noudattamista kohtaan sekä niistä toimenpiteistä (actions), joihin ammattimainen arvioija voi ryhtyä välttääkseen tai lieventääkseen näitä uhkia.

Eräs arvioijan perusperiaatteista on objektiivisuus (objectivity). Mainitse eettisten periaatteiden säännöstyön liitteessä 2 nimetyt esimerkkitalanteet (6 kpl) toimeksiannon vastaanottamisessa, joissa voi muodostua uhka objektiivisuudelle, ja joissa arvioijan tulee harkita *toimeksiannosta kieltäytymistä* (*declining an assignment*) tai turvatoimien käyttämistä (adopting safeguards) uhan tai puolueellisuusvaikutelman poistoon.

b) Kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjen 26 §:n mukaan AKA-auktorisointi on voimassa toistaiseksi. Mitkä ovat ne sääntökohdassa mainitut tilanteet (3 kpl), jolloin valvontajaosto voi auktorisoitua kuultuaan *peruuttaa auktorisoinnin*?

Arvosteluperusteet

a) Jokainen kohta tuottaa 0,25 pistettä. Myös omin sanoin selostaminen hyväksytään, kunhan ajatus on oikea.

- Pyynnöt tuottaa arviot sekä ostajalle että myyjälle omaisuuden kaupassa
- Pyynnöt tuottaa arviot kahdelle tai useammalle osapuolelle, jotka kilpailevat samasta kohteesta
- Pyynnöt arvioida luotonantajalle tilanteissa, joissa neuvotaan myös luotonottajaa
- Arvioinnin suorittaminen kolmannelle osapuolelle tilanteessa, jossa ammattimaisen arvioijan yrityksellä on muita merkittäviä palkkionansaintasuhteita toimeksiantavaan asiakkaaseen
- Toistuvien arviointien tuottaminen samasta omaisuudesta ellei itsearviointiriskin minimointiin liittyviä toimia ole käytössä
- Pyynnöt, joissa ammattimaista arvioijaa pyydetään toimimaan sekä asiamiehenä että asiantuntijana samassa asiassa.

HUOM! Tehtävänannossa **ei kysytty perusperiaatteita eikä uhkia**, vaan niitä toimeksiannon vastaanottamiseen liittyviä esimerkkitalanteita, joissa voi muodostua uhka objektiivisuudelle ja jolloin tulee harkita toimeksiannon vastaanottamisesta kieltäytymisestä. Perusperiaatteiden mainitsemisesta ja uhkista ei saanut pisteitä, ellei vastaus sitten ollut tarpeeksi lähellä mainittua esimerkkitalannetta, jossa toimeksiannon vastaanottamisesta kieltäytymistä tulee harkita.

b) Jokainen kohta tuottaa 0,5 pistettä.

- hyväksymisen edellytykset eivät enää täyty;
- AKA-arvioitsija ei hoida vuosimaksuvelvoitettaan
- AKA-arvioitsija rikkoo kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä tai työjärjestystä tai hyvää kiinteistönarvointitapaa eikä noudata lautakunnan näiden sääntöjen perusteella antamaa ohjeistusta, ja laiminlyönti on ollut vakavaa tai toistuvaa

HUOM! Pisteitä ei saanut, jos oli selostanut valvontamenettelyä ylipäättään. Sääntöjen, työjärjestyksen ja hyvän kiinteistönarvointitavan rikkomiseen liittyvästä kohdasta oli mahdollista saada maksimissaan 0,5 pistettä. Enempää pisteitä ei saanut, vaikka olisi käynyt läpi esimerkinomaisesti näihin liittyviä asioita.

Kysymys 2 (maksimi 6 p)

Asunto-osaakeyhtiön osakkeiden kauppa

Tarkastele ostajan ostokriteereitä ostaa asunto-osaakeyhtiön osakkeita. Mitkä eri lait liittyvät osakkeiden kauppaan ja mitkä tekijät vaikuttavat osakkeiden arvoon, kun ostajana on:

- yksityinen sijoittaja (yksi tai vain pari asuntoa)
- kiinteistörahasto

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.

Arvosteluperusteet

Ostajana tavallinen kuluttaja ja piensijoittaja (yht. 3 p)

- Asunto-osaakeyhtiölaki 1599/2009
- Asuntokauppalaki 843/1994
- Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018
- Varainsiirtoverolaki 931/1996
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995
- Tuloverolaki 1535/1992
- Laki rakennuksen energiatodistuksista (50/2013)

Ostokriteereihin ja arvoon vaikuttavia tekijöitä

- sijainti
- tontin omistus
- rakennuksen energialuokka
- rakennuksen kunto/korjausvelka/sovitut peruskorjaustoimet (PTS)
- yhtiövelka, yhtiöjärjestys (pääomavastikkeen vähentäminen)
- vastike
- yhtiön osakkeiden omistus
- uusi vai käytetty asunto
- myyjänä kuluttaja/elinkeinonharjoittaja
- alueen vuokrataso ja tarjonta
- vallitseva korkotaso ja lainoitusaste
- alueen hintataso suhteessa vuokratuottoon

Ostajana kiinteistörahasto tai ulkomainen sijoittaja (yht 3 p)

- Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009
- Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018
- Varainsiirtoverolaki 931/1996
- Huoneenvuokralaki 653/1987
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995
- Tuloverolaki 1535/1992
- Kiinteistörahastolaki 1173/1997
- Asuntokauppalaki (843/1994)
- Laki rakennuksen energiatodistuksista (50/2013)
- Sijoitusrahastolaki 213/2019
- VvMA kiinteistörahastolain nojalla annettavien tietojen vähimmäisvaatimuksista (233/2014)

Ostokriteereihin ja arvoon vaikuttavia tekijöitä

- rahaston juridinen muoto (Oy vai Ky)
- sijainti
- tontin omistus
- uusi vai käytetty rakennus
- rakennuksen energialuokka
- rakennuksen kunto/korjausvelka/tulevat peruskorjaustoimet (PTS)
- yhtiövelka, yhtiöjärjestys (pääomavastikkeen vähentäminen)
- vastike
- yhtiön osakkeiden omistus, 100% vai yksittäisiä asuntoja
- alueen vuokrataso ja tarjonta
- vallitseva korkotaso ja lainoitusaste
- alueen hintataso suhteessa vuokratuottoon
- rahaston sijoittajien strategia (tuottotaso, sijoitusaika, hajautus)
- asuntojen/rakennusten hallinnointi, tekninen ja kaupallinen (itse vai ulkopuolinen)
- paikallismarkkinoiden volatiliiteetti ja koko (kasvu/taantuva paikkakunta)
- tuottojen verotus, (korkojen, osinkojen, myyntivoiton ja pääoman palautuksen)
- sijoittajan kotimaan lainsäädäntö

HUOM! Tehtävänannossa mainitun mukaisesti pelkät viittaukset lakipykäliin eivät riittäneet eli pelkästään niistä ei ole annettu pisteitä.

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

A) IVS määrittää "Oletukset" (Assumptions) (IVS 50) ja "Erityiset oletukset" (Special Assumptions) (IVS 60). Määrittele molemmat niin että käsitteiden ero on selvä ja kerro millä edellytyksin oletuksia ja erityisoletuksia voidaan tehdä, jotta arviointi olisi IVS standardin mukainen. (3p)

B) Yksi tuottolähestymistavan peruseriaatteista on, että sijoituksesta odotetun tuoton pitäisi olla koettua riskitasoa vastaava. IVS 30.05 tarkoittaa että yleensä sijoittajat voivat odottaa saamansa tuoton vastaavan vain systemaattista riskiä.

Selitä mitä systemaattinen riski tarkoittaa ja miksi sijoittaja voi odottaa saamansa tuoton vastaavan vain systemaattista riskiä. (3p)

Arvosteluperusteet

A)

- Määritelmä oletuksille, ja erityisoletuksille IVS:n mukaisesti (2 p)
- Edellytykset (1 p)

B) Arvosteluperusteet (ks. esim Geltner et al. MPT ja CAPM)

- systemaattisen riskin määrittely (1p)
- vastaus osoittaa ymmärrystä siitä, miten kilpaillulla markkinalla MPTn ja CAPMn nojalla vain systemaattinen riski voi tulla hinnoitelluksi (2p)

ASUNTOAUKTORISOINTIKOE**OSIO II****Kysymys 4** (maksimi 8 p)

K.V ja P.N. omistavat yhdessä pienen huoneistomajoitustoimintaa harjoittavan yrityksen. K.V. omistaa yrityksestä 49 % ja P.N. 51 %. Heidän lisäksi omistamansa Kkoy:n (keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön) huoneistoihin on kohdistunut hyvin vuokra- ja ostajakysyntää johtuen viereisen laskettelukeskuksen ja siihen nivoutuvan matkailutoiminnan saamasta valtakunnallisesta ja kansainvälisestä huomiosta. Nyt omistajat tarvitsevat kiinteistöomaisuudestaan arviointilausuntoa rahoituksen uusimista varten toukokuun 2025 aikana. P.N. on toimeksiannon aikana ilmoittanut halukkuutensa eläköitymiseen ja kysyy myös voisiko lausunnossa ottaa kantaa hänen omistusosuutensa arvoon (49 %) Kkoy:stä.

Olet saanut arvion kohteesta seuraavat tiedot:

- Rakennustiedot
 - omistus järjestetty Kkoy muodossa
 - omistustontti
 - rakennuksen valmistumisvuosi 2012
 - 3-kerroksinen luhtitalo
 - ei merkittäviä perusrakennuksia tehty
 - aluelämpö, vesikiertoinen lämmönjako
 - perustukset betonia
 - paikalla rakennettu
 - koneellinen ilmanvaihto
 - hirsirunko
 - peltikate
 - huoneistoala 602 m² jakautuen seuraavasti:
 - 4*26 m² (1h+k)
 - 5*32 m² (1h+k)
 - 6*42 m² (2h+k+s)
 - 60m² katutasen liikehuoneisto, jossa toimii kahvila
 - sijainti välittömästi laskettelurinteen kupeessa
 - kellarissa autohalli, jossa 10 paikkaa
- Kiinteistö on osoitettu kuuluvaksi liikerakennusten korttelialueeseen. Alueelle voidaan sijoittaa asuin- ja majoitustiloja.
 - kokonaisrakennusoikeus 700 k-m².

Tiedät paikkakunnalla sijoittajien tuottovaatimusten vastaavanlaisille kohteille olleen viime aikoina noin 7,5 % tasossa. Nettovuokrat operaattoreiden vuokraamissa kohteissa ovat tuoreissa vuokrauksissa olleet n. 15 €/m²/kk. Tietoa alueen huoneistojen hintatasoista on tehtävän liitteessä. HUOM! Liitetaulukko on tämän kokeen viimeisenä sivuna (tehtävän 5. jälkeen).

Analysoi kohdetta ja sen arvoon vaikuttavia tekijöitä. Kerro miten määrität kohteelle markkina-arvon esitetyn aineiston pohjalta ja millaisia vaihtoehtoja omistajilla on omistuksensa myymiselle? Kerro myös, miten P.N:n tiedustelu tulisi sovittaa toimeksiantoon.

Arvosteluperusteet

HUOM! Tehtävänasettelussa mainittua liitetaulukkoa ei ole tämän koekoosteen liitteenä!

Arvostelussa huomioidaan aihealueen ymmärtäminen sekä soveltuvat arviointilähestymistavat ja niiden käyttö. Hyvässä vastauksessa käsitellään mm.:

- **Kohteen arvotekijöiden tunnistaminen ja niiden käsittely**
 - sijainti kysytyllä matkailualueella rinteiden vieressä
 - kohteen asunnoille kysyntää sekä vuokra-asuntoina että yksityisinä loma-asuntoina
 - todennäköisesti sekä liikehuoneistoille että autopaikoille olisi hyvin kysyntää
 - mahdollisuus sekä pitkä- että lyhytaikaiseen vuokraamiseen
 - rakennus täyttää nykyaikaisen majoitustoiminnan vaatimukset
 - mahdollisuus tarvittaessa vaihtaa maalämpöön
 - kohde todennäköisesti hyvässä kunnossa ikänsä vuoksi
 - PTS-tarve kuitenkin suositeltavaa kartoittaa
- **Arviointilähestymistapa**
 - kaavan perusteella ja yhtiöjärjestyksen puitteissa kohde mahdollista myydä yksittäisinä asuntoina tai kertakaupalla sijoituskohteeksi
 - huoneistojen myyntitulon nykyarvon määrittäminen.
 - Hyvä vastaus edellyttää, että indikaatio arvosta on annettu.
 - Vastauksessa on käsitelty huoneistojakauman sekä pinta-alan vaikutus myyntihintaan.
 - voidaan määrittää samansuuruisten vuotuiserien nykyarvon mukaan tai kassavirtalaskelmalla
 - ”tukkualennusta” voidaan myös käyttää, mutta kokelaan tulee perustella sen olevan johdettu markkinahavainnoista
 - Arvonmäärittäminen tuottolähestymistavalla (suora pääomitus tai vaihtoehtoisesti kassavirtalaskelma)
 - Hyvä vastaus edellyttää, että indikaatio arvosta on annettu.
 - Arvonmäärittäminen ottaa kantaa selvästi arvoon sekä siihen, miten arvoon on päädytty.
- **P.N. toive ottaa kantaa hänen omistussuutensa arvoon**
 - Tehtävän määrittely täytyy laatia ja siitä täytyy sopia asiakkaan ja arvioijan kesken kirjallisesti ennen arviolausunnon valmiiksi saattamista. Jos tehtävän määrittely muuttuu ennen arvioinnin valmistumista, muutoksista täytyy ilmoittaa ja sopia kirjallisesti.
- **Aihetta on käsitelty monipuolisesti ja vastauksesta välittyy aihepiirin tuntemus**

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Laadi edellisen tehtävän lähtötietoihin perustuen kansainväliset arviointistandardit täyttävä arviointilausunto. Voit olettaa lausunnon kohteena olevan 100 % omistuksen kohteeseen. P.N. toiveen voi jättää lausunnossa käsittelemättä.

HUOM! ÄLÄ KÄYTÄ VASTAUKSESSA OMAA NIMEÄSI, VAAN KEKSITYÄ!

Arvosteluperusteet**Arviolausunnossa täytyy olla vähintään seuraavat tiedot:**

- (a) Sovittu tehtävän määrittely
- (b) arvioidut omaisuuserät ja/tai vastuut
- (c) arvioijan henkilöllisyys
- (d) asiakas
- (e) aiottu käyttötarkoitus
- (f) aiotut käyttäjät, jos sellaisia on
- (g) käytetty arviointivaluutta / käytetyt arviointivaluutat
- (h) arvopäivä/arvopäivät
- (i) käytetty arvon perusta / käytetyt arvon perustat
- (j) käytetty arviointilähestymistapa / käytetyt arviointilähestymistavat
- (k) käytetty arviointimenetelmä tai arviointimalli / käytetyt arviointimenetelmät tai arviointimallit
- (l) käytetyn merkittävän datan ja lähtötietojen lähteet ja valinta
- (m) käytetyt ja huomioon otetut merkittävät ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hallintotapaan liittyvät tekijät
- (n) merkittävät oletukset tai erityisolelut ja/tai rajoittavat ehdot
- (o) asiantuntijan tai palveluorganisaation havainnot
- (p) arvo ja arvioinnin perustelu
- (q) IVS-standardien mukaisuutta koskeva lausunto
- (r) lausunnon päivämäärä (joka voi poiketa arvopäivästä).

Arviolausunnon täytyy kaikilta osin riittävästi kuvata tehtyjä johtopäätöksiä, ja ammatillista harkintaa käyttävän arvioijan täytyy katsoa se järkeväksi.

Arvostelu: 0,5 pistettä per kohta.

YLEISAUKTORISOINTIKOE**OSIO II****Kysymys 4** (maksimi 8 p)

K.V ja P.N. omistavat yhdessä pienen huoneistomajoitustoimintaa harjoittavan yrityksen. K.V. omistaa yrityksestä 49 % ja P.N. 51 %. Heidän lisäksi omistamansa Kkoy:n (keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön) huoneistoihin on kohdistunut hyvin vuokra- ja ostajakysyntää johtuen viereisen laskettelukeskuksen ja siihen nivoutuvan matkailutoiminnan saamasta valtakunnallisesta ja kansainvälisestä huomiosta. Nyt omistajat tarvitsevat kiinteistöomaisuudestaan arviointilausuntoa rahoituksen uusimista varten toukokuun 2025 aikana. P.N. on toimeksiannon aikana ilmoittanut halukkuutensa eläköitymiseen ja kysyy myös voisiko lausunnossa ottaa kantaa hänen omistusosuutensa arvoon (49 %) Kkoy:stä.

Olet saanut arvion kohteesta seuraavat tiedot:

- Rakennustiedot
 - omistus järjestetty Kkoy muodossa
 - omistustontti
 - rakennuksen valmistumisvuosi 2012
 - 3-kerroksinen luhtitalo
 - ei merkittäviä perusrakennuksia tehty
 - aluelämpö, vesikiertoinen lämmönjako
 - perustukset betonia
 - paikalla rakennettu
 - koneellinen ilmanvaihto
 - hirsirunko
 - peltikate
 - huoneistoala 602 m² jakautuen seuraavasti:
 - 4*26 m² (1h+k)
 - 5*32 m² (1h+k)
 - 6*42 m² (2h+k+s)
 - 60m² katutasen liikehuoneisto, jossa toimii kahvila
 - sijainti välittömästi laskettelurinteen kupeessa
 - kellarissa autohalli, jossa 10 paikkaa
- Kiinteistö on osoitettu kuuluvaksi liikerakennusten korttelialueeseen. Alueelle voidaan sijoittaa asuin- ja majoitustiloja.
 - kokonaisrakennusoikeus 700 k-m².

Tiedät paikkakunnalla sijoittajien tuottovaatimusten vastaavanlaisille kohteille olleen viime aikoina noin 7,5 % tasossa. Nettovuokrat operaattoreiden vuokraamissa kohteissa ovat tuoreissa vuokrauksissa olleet n. 15 €/m²/kk. Tietoa alueen huoneistojen hintatasoista on tehtävän liitteessä. HUOM! Liitetaulukko on tämän kokeen viimeisenä sivuna (tehtävän 5. jälkeen).

Analysoi kohdetta ja sen arvoon vaikuttavia tekijöitä. Kerro miten määrität kohteelle markkina-arvon esitetyn aineiston pohjalta ja millaisia vaihtoehtoja omistajilla on omistuksensa myymiselle? Kerro myös, miten P.N:n tiedustelu tulisi sovittaa toimeksiantoon.

Arvosteluperusteet

HUOM! Tehtävänasettelussa mainittua liitetaulukkoa ei ole tämän koekoosteen liitteenä!

Arvostelussa huomioidaan aihealueen ymmärtäminen sekä soveltuvat arviointilähestymistavat ja niiden käyttö. Hyvässä vastauksessa käsitellään mm.:

- **Kohteen arvotekijöiden tunnistaminen ja niiden käsittely**
 - sijainti kysytyllä matkailualueella rinteiden vieressä
 - kohteen asunnoille kysyntää sekä vuokra-asuntoina että yksityisinä loma-asuntoina
 - todennäköisesti sekä liikehuoneistoille että autopaikoille olisi hyvin kysyntää
 - mahdollisuus sekä pitkä- että lyhytaikaiseen vuokraamiseen
 - rakennus täyttää nykyaikaisen majoitustoiminnan vaatimukset
 - mahdollisuus tarvittaessa vaihtaa maalämpöön
 - kohde todennäköisesti hyvässä kunnossa ikänsä vuoksi
 - PTS-tarve kuitenkin suositeltavaa kartoittaa
- **Arviointilähestymistapa**
 - kaavan perusteella ja yhtiöjärjestyksen puitteissa kohde mahdollista myydä yksittäisinä asuntoina tai kertakaupalla sijoituskohteeksi
 - huoneistojen myyntitulon nykyarvon määrittäminen (kokonainen piste edellyttää, että indikaatio arvosta on annettu)
 - vastauksessa on käsitelty huoneistojakauman sekä pinta-alan vaikutus myyntihintaan
 - voidaan määrittää samansuuruisten vuotuiserien nykyarvon mukaan tai kassavirtalaskelmalla
 - ”tukkualennusta” voidaan myös käyttää, mutta kokelaan tulee perustella sen olevan johdettu markkinahavainnoista
 - Arvon määrittäminen tuottolähestymistavalla (suora pääomitus tai vaihtoehtoisesti kassavirtalaskelma), kokonainen piste annettu vain, jos vastauksessa on esitetty indikaatio arvosta
 - Arvonmäärittäminen ottaa kantaa selvästi arvoon sekä siihen, miten arvoon on päädytty.
- **P.N toive ottaa kantaa hänen omistussuutensa arvoon**
 - Tehtävän määrittely täytyy laatia ja siitä täytyy sopia asiakkaan ja arvioijan kesken kirjallisesti ennen arviolausunnon valmiiksi saattamista. Jos tehtävän määrittely muuttuu ennen arvioinnin valmistumista, muutoksista täytyy ilmoittaa ja sopia kirjallisesti.
- Vastauksesta tulee ilmetä aihepiirin tuntemus

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

Arvioitavana on kiinteistö 123-456-7-8, jolla toimii ja jonka omistaa Oy Lomakeskus Ab.

Toimeksiantaja on toimitusjohtaja NN, joka omistaa Oy Lomakeskus Ab:n.

Toimeksiantaja tarvitsee kiinteistöarvioinnin auktorisoinnin (AKA) vaatimukset täyttävän arvion mahdollista kauppaa ja vakuustarkoitusta varten.

Lomakeskus on ollut 1970-luvulta lähtien tunnettu ja suosittu kesänvietto- ja tapahtumapaikka, mutta 2000-luvulle tultaessa kysyntä on vähentynyt ja viime vuosina liiketoiminnan tulos on ollut vain niukasti positiivinen.

Kohteen ominaisuudet

Kohde sijaitsee Saimaan rannalla ja kohteelta on matkaa Lappeenrantaan noin 50 km, Mikkeliin 100 km ja Helsinkiin 250 km.

Maapinta-ala on noin 75 ha ja kiinteistö rajoittuu rantaan noin kilometrin matkalta. Metsä on hoidettu puiston tapaan lomakeskuksen tarpeita varten eikä sen metsätaloudellista arvoa tarvitse huomioida arvioinnissa.

Koko kiinteistön alueella on voimassa noin kaksi vuotta sitten hyväksytty ranta-asemakaava, joka laadittu nykyisen omistajan aloitteesta. Rakentamattomina on:

- 6 rantaan rajoittuvaa vapaa-ajan rakennuspaikkaa
- 20 rantaan rajoittumatonta vapaa-ajan rakennuspaikkaa, joista puolessa on näkymä järvelle
- matkailua palvelevan rakennuksen rakennuspaikka, jossa on rakennusoikeutta 3.000 kem²

Muilta osin kaavoitus on toteutettu olemassa olevien rakennuksien mukaan ja muita kaavoituksen kautta tulevia arvoon vaikuttavia omaisuusosia ei ole. Suojelumääräyksiä ei ole.

Ennen lomakeskustoimintaa kiinteistö on ollut maatila. Nykyiset rakennukset:

- päärakennus noin 200 m², rakennettu 1930-luvulla ja korjattu noin 10 vuotta sitten majoituskäyttöön
- kivinavetta, noin 1.400 m², rakennettu 1930-luvulla ja korjattu 1970-luvulla ravintolakäyttöön, noin 1.000 asiakaspaikkaa
- huoltorakennus, noin 300 m², rakennettu 1970-luvulla
- kesäkäyttöön soveltuvia mökkejä 10 kpl, 25 m², rakennettu 1970-luvulla
- ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia mökkejä 5 kpl, 50 m², rakennettu 1990-luvulla
- kaksi rantasaunaa, 50 m², rakennettu 1970-luvulla

Kohteelle johtaa 5 km pitkä yksityistie, kohteella on oma vedenottamo, josta saatavan veden laatu on tutkittu ja se täyttää talousvedelle asetetut vaatimukset. Viemäröintiä varten on

umpisäiliö. Alueen rakennukset on kytketty sähkön jakeluverkkoon. Rakennuksissa on suora sähkölämmitys.

Markkinatietoja

Rantaan rajoittuvilla vapaa-ajan rakennuspaikoilla on kysyntää ja toteutuvat hinnat ovat noin 100.000 €/kpl. Rantaan rajoittumattomien vapaa-ajan rakennuspaikkojen kysyntä on vähäistä ja hinnat toteutuvat välillä 10.000 – 20.000 €/kpl.

Arvion kohde on ollut noin vuoden ajan julkisessa myynnissä tunnetulla välittäjällä ja hintapyyntö on 4.500.000 €.

Tehtävä

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

Kiinnitä erityistä huomiota ja analysoi vastauksessa seuraavia:

- vallitseva markkinatilanne ja epävarmuustekijät
- arvon lähtökohdat
- arvon perustat

Tee rakennuksien 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. HUOM! Älä käytä arviossa omaa nimeäsi, vaan keksittyä.

Arvosteluperusteet

Arviokirja

1 Arvion kohde ja oletukset

- 1.1 Arvion kohde
- 1.2 Oletukset ja erityisoleukset

2 Toimeksianto

- 2.1 Toimeksiantaja
- 2.2 Toimeksisaaja
- 2.3 Arvointistandardien noudattaminen
 - todetaan, että noudatetaan vaadittuja standardeja

- 2.4 Arvion tuloksen käyttötarkoitus ja käyttäjät
- mahdollista kauppaa varten
- vakuustarkoitusta varten
- toimeksiantaja, mahdolliset muut käyttäjät?
- 2.5 Arvon perustat
- markkina-arvo 0,5 p
- markkinavuokra 0,5 p
- ilmaisut "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
- 2.9 Arviointivaluutta
- 2.10 Käytetyt ja huomioon otetut merkittävät ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hallintotapaan liittyvät tekijät

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
- 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 ja -menetelmät
- 6.2 Kohteen arviointi tuottolähestymistavalla 0,5 p
- kassavirtalaskelma 0,5 p
- 6.3 Kohteen arviointi markkinalähestymistavalla 0,5 p
- vertailu samanlaisten kohteiden kauppahintoihin 0,5 p

7 Yhteenveto

7.1 Arvion tulos ja tuloksen tarkkuus

7.2 Päiväys ja allekirjoitus

8 Liitteet

Rakennuksien pohjapiirrokset

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kiinteistörekisteriote

Lainhuutotodistus

Rasitustodistus

Karkea kassavirtalaskelma 0,5 p

Tuotot ja kulut	Pinta-ala	€/m2/kk	kk			
Päärakennus	200	12	12	28 800		
Ravintola	1 400	10	12	168 000		
Huoltorakennus	300	8	12	28 800		
Kesäkäyttöiset mökit	250	8	12	24 000		
Ympärivuotiset mökit	250	12	12	36 000		
Saunat	100	8	12	9 600		
Yhteensä				295 200		
Käyttö- ja ylläpitokulut	2 500	4	12	120 000		
Inflaatio-oletus 2 %						
Kokonaisuuttovaatimus 14 %						
Ajanmukaistamiskustannusten vaikutus 2 %						
						Jäännösarvo, suora pääomitus vuoden 6 operatiivisesta nettotuotosta
	Vuosi	Vuosi	Vuosi	Vuosi	Vuosi	
	1	2	3	4	5	
Potentiaalinen bruttotuotto, inflaation mukainen korotus	295 200	301 104	307 126	313 269	319 534	325 925
Käyttöaste	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %
Efektiivinen bruttotuotto	147 600	150 552	153 563	156 634	159 767	162 962
Käyttö- ja ylläpitokulut, inflaation mukainen korotus	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490
Operatiivinen nettotuotto	27 600	28 152	28 715	29 289	29 875	30 473
Korjauskulut	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	
Nettokassavirta, vuoden 6 kohdalla suora pääomitus	12 600	13 152	13 715	14 289	14 875	253 939
Diskonttauskerroin	0,88	0,77	0,67	0,59	0,52	0,52
Diskontattu nettotuotto	11 053	10 120	9 257	8 460	7 726	131 888
Diskontattujen nettotuottojen summa	46 616					
Jäännösarvon nykyarvo	131 888					
Edellisten summa	178 504					

Loput 5,5 pistettä siten, että 5,5/35 pistettä jokaisesta oikeasta otsikosta, joita on noin 35 eli 35 oikealla saa 5,5 pistettä.

MAA- JA METSÄTALOUSKIINTEISTÖAUKTORISOINTIKOE

MAA- JA METSÄTALOUSKIINTEISTÖAUKTORISOINTIKOETTA EI JULKAISTA, KOSKA
SIIHEN EI OLLUT OSALLISTUJIA