

OSIO I, yhteinen kaikille kokeille

Kysymys 1 (maksimi 3 p)

Toivo Tonttila on suorittanut asuntoauktorisoinnin jo vuonna 2005, joten hänellä on hyvä kokemus arviointien suorittamisesta. Tonttila on tehnyt uransa kiinteistövälitysliikkeessä keskittyen pääosin asuntojen arviointiin ja hän on paikkakunnalla paljon käytetty arvioija. Nyt häntä lähestyy kuolinpesän asioilla pesänjakaja. Pesä on todella riitainen, joten auktorisoidun arvioijan arviota tarvitaan. Arvioitavana on mm. kaksi asunto-osaketta, yksi järvenrantamökki, muutama metsäpalsta sekä syrjäseudulla sijaitseva teollisuushalli.

Arviointitehtävästä sovitaan puhelimitse. Puhelinkeskustelun aikana keskustellaan palkkiosta ja toimitusajasta sekä pesänjakaja kertoo arvioitavista kohteista. Pesän riitaisuuden vuoksi sovitaan, että mökkiin ja teollisuushalliin ei tehdä katselmusta. Pesänjakaja ilmoittaa, että eräs pesän osakkaista, Matti Möttölä, antaa lisätietoja kohteista. Seuraavaksi Tonttila jutteleekin Möttölään kanssa. Mökistä ei ole kuulemma olemassa kuntotarkastusraporttia, mutta se on Möttölään sanojen mukaan ”umpihomeessa”. Möttölä lupaa lähettää teollisuushallista muutaman valokuvan ja lisäksi hän opastaa Tonttilalle hyvän reitin metsäpalstoille.

Tonttila on jo hyvässä vauhdissa arvion kanssa, kun pesän toinen osakas, Anja Askola, ottaa häneen yhteyttä antaakseen myös tietoja. Askolan näkemys mökin kunnosta poikkeaa merkittävästi Tonttilan aiemmin saamista tiedoista. Askola kutsuu Tonttilan käymään mökillä ja Tonttilan hämmästykseksi se vaikuttaa olevan aistinvaraisesti hienossa kunnossa. Tonttila soittaa uudelleen Möttölälle, mutta Möttölä vakuuttaa mökin olevan homeessa. Mikäli Tonttila ei arvioi mökkiä huonokuntoisena, Möttölä uhkaa valittaa Tonttilan toiminnasta.

Vastaa yllä kuvatun tapauksen ja lautakunnan sääntöjen sekä työjärjestyksen, lautakunnan antamien ohjeiden, hyvän kiinteistöarviointitavan ja kansainvälisen arviointistandardin perusteella seuraaviin kysymyksiin.

- 1) Olisiko Toivo Tonttila saanut ottaa asuntoauktorisoituna arviointitehtävää vastaan, koska kohteena oli myös kaksi metsäpalstaa ja teollisuushalli? Mitkä seikat vaikuttavat siihen, voiko tehtävän ottaa vastaan? Perustele vastauksesi. (0,5 p)
- 2) Arvioi toimeksiantoprosessia. Menikö kaikki siten kuin pitäisi vai jäikö jotain puuttumaan? Perustele vastauksesi. (1 p)
- 3) Miten katselmoimattomuus voi vaikuttaa arvioon ja miten se pitää tuoda esiin arviolausunnossa? Perustele vastauksesi. (0,5 p)
- 4) Miten Tonttilan tulee suhtautua Möttölään ja Anjalan antamiin ristiriitaisiin tietoihin kesämökin kunnosta ja Möttölään esittämään uhkaukseen? Perustele vastauksesi. (1 p)

Arvosteluperusteet

- a) Kyllä saa, jos ammattitaito riittää. Velvollisuus punnita omaa ammattitaitoaan ennen tehtävän vastaanottamista. Täysien pisteiden vastaukselta edellytettiin sitä, että vastauksessa tuotiin riittävän selkeästi esiin oma harkinta ja oman osaamisen kriittinen arvioiminen. (0,5)
- b) Toimeksianto pitää vahvistaa kirjallisesti. IVS-lista ja hyvä kiinteistöarviointitapa määrittelevät sovittavat asiat. Olennaista on ymmärtää se, että puhelimitse sopiminen ilman vahvistamista ei käy. Maininnat ”pitäisi sopia kirjallisesti”, ”sovittava mahdollisuuksien mukaan kirjallisesti” eivät käy, koska lautakunnan antama ohje on ehdoton (1 p).
- c) Katselmoimattomuudesta pitää mainita. Voi vaikuttaa arvion tarkkuuteen. (0,25) Katselmoimattomuuteen on suhtauduttava kriittisesti ja arvioitava sitä, voiko tehdä katselmoimatta. (0,25 p). Täysien pisteiden vastaus edellytti sitä, että hakija toi vastauksessaan esiin kriittisen / harkitsevaisen suhtautumisen katselmoimattomuuteen.
- d) Lähtötiedot ja ammatillinen skeptisyys. Lisäksi hyvästä kiinteistöarviointitavasta mahdollisuus luopua tehtävästä, jos toimeksiantaja toimii vilpillisesti ja antaa tietoja, jotka arvioijan tietämän mukaan ovat vääriä ja kieltäytyy niitä oikaisemasta. Myös eettisten periaatteiden uhkailu-uhkan käsittely. (1 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.

- a) Mitä ovat kiinteistöverosta kokonaan tai osittain vapaat kiinteistöt?
- b) Mitä ovat maapohjan kiinteistöveron määrään vaikuttavat tekijät?
- c) Minkälaisesta kiinteistön saannosta tai sen osasta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa?
- d) Mille taholle suoritetaan veroa pääomatulosta?
- e) Mitä verotuksessa tarkoitetaan Kiinteällä toimipaikalla?
- f) Pitääkö kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta maksaa arvonlisäveroa, perustele vastaus?

Arvosteluperusteet

Arvosteluperusteissa on esitetty ne lainkohdat, joista esimerkilliset vastaukset löytyvät. Kysymyksenasettelun mukaisesti vastauksessa edellytettiin kuitenkin muutakin kuin pelkkiä viittauksia lakipykäliin. Eli pelkät oikeat lainkohdat eivät ole tuoneet pisteitä.

- a. Kiinteistöverosta kokonaan tai osittain vapaat kiinteistöt (Kiinteistöverolaki 1 luku 3 §) **1 p.**
- b. Maapohjan kiinteistöveron määrään vaikuttavat tekijät (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 5 luku 29 §) **1 p.**
- c. Minkälaisesta kiinteistön saannosta tai sen osasta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa? (Varainsiirtoverolaki 2 luku 4§, 11§, 12§, 13§ ja 14 §) **1 p.**
- d. Mille taholle suoritetaan veroa pääomatulosta? (Tuloverolaki 1 luku 1§) **1 p.**
- e. Mitä verotuksessa tarkoitetaan Kiinteällä toimipaikalla? (TVL 2 luku 13a§) **1 p.**
- f. Pitääkö kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta maksaa arvonlisäveroa? (Arvonlisäverolaki 4 luku 30§) **1 p.**

Kysymys 3 (maksimi 6 p)

Olet tekemässä IVS:n mukaista arviointia toimistokohteesta, jossa on useita tiloja ja vuokralaisia. Tässä tehtävässä tarkastelet tiloja A ja B. Vastaa molempiin kohtiin!

Arvopäivä on 16.5.2026, arvon perusta markkina-arvo. Sovellat tuottolähestymistapaa ja menetelmäsi on diskontattujen kassavirtojen menetelmä.

a) Tilaan A vuokrasopimus on määräaikainen vuokrasopimus, joka päättyy 1.8.2032.

Kuvaa miten määrität tilan A **markkinavuokran** arviossasi ja miten sisällytät sen kassavirtalaskelmaan (max 2 p)

b) Tilaan B kohdistuu vuokrasopimus, joka päättyy 1.8.2026. Aluetta käsittelevän markkinakatsauksen perusteella toimistovuokrataso uusissa sopimuksissa on 16€/m²/kk. Markkinakatsauksen indikaatio on linjassa vuokrailmoitusten hintatason kanssa.

Kuvaa miten määrität ja kuvaat tilan B **markkinavuokran** arviossasi ja miten sisällytät sen kassavirtalaskelmaan. (Max 4 p)

Arvosteluperusteet

a) Arvioinnissa vaadittavia seikkoja

- IVS 102, A20.04 mukainen kuvaus siitä, 1) milloin sopimusvuokra voidaan pitää markkinavuokrana ja 2) mitä tekijöitä sopimuksesta pitää selvittää.

-kuvaus siitä, miten markkinavuokra siirtyy kassavirtalaskelmaan huomioiden keskeiset sopimustekijät.

b) Arvioinnissa vaadittavia seikkoja

- IVS 102, A20.03 mukaisesti 1) mitä oletuksia tulee tehdä, 2) huomio, että pääasialliset vuokraehdot pitää esittää markkinavuokraa indikoidessa.

-laskelmassa tulee huomioida vuokraukseen kuluvat ja siitä aiheutuvat kustannukset, sekä tyypilliset alennukset (esim. vuokravapaat kuukaudet)

OSIO II ASUNTOAUKTORISOINTI

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Pankki lähestyy sinua 25.3.2026 pyynnöllä markkina-arvon määrittämisestä lainan vakuudeksi As Oy kohteesta, johon on suunnitteilla perinteinen linjasaneeraushanke, missä samassa yhteydessä toteutetaan kaikkien asuinhuoneistojen keittiöiden ja wc/kylpyhuoneiden kattava saneeraus, uudet sähkö/tietoliikennekaapeloinnit sekä pintojen eheytytys. Arvioitava As Oy kohde on yhden sijoittajaomistajan XYZ Investment Oy:n omistama. Asuinhuoneistojen lisäksi yhtiöön kuuluu katutasossa sijaitseva erillinen 1. kerroksinen liikerakennus huoneistopinta-alaltaan 180 m², joka on vuokrattu ravintolayritykselle X. Liikerakennukseen on tehty linjasaneeraus jo 5 vuotta sitten. Pankki tarvitsee kohteesta markkina-arvon nykytilanteessa sekä markkina-arvon, kun linjasaneeraus on valmis.

Koko linjasaneeraushankkeen kustannus sisältäen kaiken on sovittu kiinteänä urakkahintana, ja on yhteensä 900 €/huoneistoneeliö. Linjasaneeraushanke on suunniteltu toteutettavan aikavälillä 1.1.2027-30.04.2027. Asuinhuoneistoissa ei voi asua saneerauksen aikana.

Asuntojen huoneisto/vuokralaisluettelo sekä markkinainformaatio liitteenä (tehtävän 5 jälkeen, kokeen lopussa).

Analysoi sekä kohdetta että sen arvoon vaikuttavia tekijöitä molemmissa arviointitilanteissa. Mitä asioita huomioit arvonmäärittämisessä?

Kohde:

As Oy Koekohde

Asuinkerrostalo, rakennusvuosi 1975

6 asuinkerrosta

Huoneistojen lukumäärä 45, kahdessa rappukäytävässä.

Asuinhuoneistojen huoneistoala yht. 2610 m².

Maantasolla kellarikerros, jossa irtaimistovarasto, tekniset tilat, pyöräkellari sekä taloyhtiön sauna.

Sijainti:

Keskisuuren kaupungin keskustan ulkopuolella lähiö, joka rakentunut 1970-1980 luvulla. Alue on selvästi vuokra-asumiseen painottuva. Vuokra-asuntokysyntä on selvästi omistusasuntokysyntää suurempaa.

Lämmitysjärjestelmä:

Kaukolämpö

Hoitokustannukset:

4,10 €/m²/kk

Kaava:

Asemakaava. AK – Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaavan mukainen kerrospinta-ala kokonaan käytetty

Tontti:

Vuokratontti, maanvuokrasopimus päättymässä 31.12.2029. Sopimuksen alkupäivä 1.1.1975.

Tontin omistaja: kaupunki

Maanvuokra: 4000 euroa vuodessa

Nykyinen maanvuokrasopimus ei ole sidottu elinkustannusindeksiin.

Kaupunki ilmoittanut maanvuokrasopimuksen jatkosta siten, että 4% maan markkina-arvosta olisi uusi maanvuokra.

Tontin pinta-ala: 2790 m², tehokkuusluku 1.2.

Paikoitus:

Piha-alueella 25 autopaikkaa lämmitystolpilla

Liikerakennus:

Pinta-ala 180 m²

Vuokrasopimus määräaikainen 31.12.2029 asti. Kyseinen ravintolayritys on toiminut kohteessa jo 8 vuotta.

Vuokrataso (brutto) 14,5 €/m²/kk (alv o), sidottu elinkustannusindeksiin.

Arvosteluperusteet

Vastausta on käsitelty kokonaisuutena ja arvostelussa on huomioitu siitä välittyvä aihepiirin ymmärrys. Täysiin pisteisiin oikeuttavassa vastauksessa on käsitelty seuraavat asiat.

Kohteen arvotekijöiden tunnistaminen ja niiden käsittely

- Kohteen nykytilan ja saneerauksen jälkeisen tilan asettaminen markkinakontekstiin.
- Saneerauksen kustannuksen huomioiminen nykytilanteessa
- Maanvuokrasopimuksen kustannuksen nousun huomioiminen molemmissa arviointitilanteissa
- Liikerakennuksen vuokratuoton huomioiminen molemmissa arviointitilanteissa
- Mahdollinen vuokrien nousu saneerauksen jälkeen molemmissa arviointitilanteissa
- Tulonmenetykset / tyhjänäolon vaikutukset molemmissa arviointitilanteissa
- Eri arviointitilanteiden huomioiminen tuottovaatimuksessa

Arviointilähestymistapa

- Tuottolähestymistapa (suora pääomitus huomioiden tulonmenetykset/tyhjänäolot tai vaihtoehtoisesti kassavirtalaskelma)
- Kaksi eri arviota (arvo nykytilanteessa ja erityisoletuksella saneerauksen jälkeen)

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Laadi edellisen tehtävän lähtötietojen pohjalta arviointilausunto ja määritä kohteen markkina-arvo molempiin arviointitilanteisiin esitetyn aineiston pohjalta. Aineisto on tämän tehtävän lopussa.

HUOM! ÄLÄ KÄYTÄ VASTAUKSESSA OMAA NIMEÄSI, VAAN KEKSITTYÄ!

Arvosteluperusteet

IVS:n mukaisen arviointilausunnon vähimmäisvaatimukset täyttävä lausunto oikeuttaa puoliin pisteistä.

IVS:n mukaisessa 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.

Kohteen arviointilausunnon *laadusta* on annettu puolet pisteistä. Hyvä arviointilausunto sisältää tiedot kohteen ominaisuuksista, vallitsevasta markkinasta sekä ilmaisee arvioinnin perustelut.

LIITE. Tehtävien 4 ja 5 aineisto ja markkinainformaatio

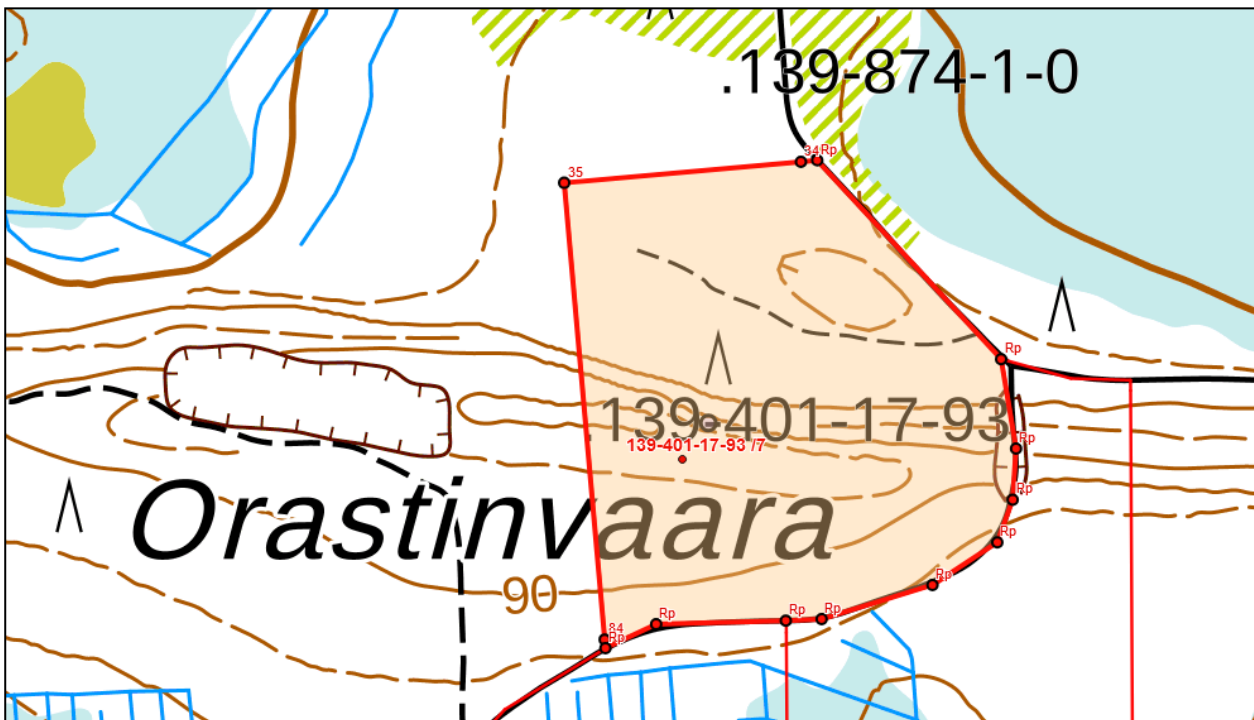
Kyseisen keskisuuren kaupungin seudulla asuntosijoitusmarkkinoiden tuottovaatimustasot ovat nykymarkkinassa parhaissa moderneissa kohteissa keskeisillä keskustan sijainneilla noin 5 - 6% tasossa, ja heikommilla keskustan ulkopuolisilla sijainneilla ja saneerausta vaativilla kohteilla noin 7 - 8,50% tasossa. Vastaavasti bruttomarkkinavuokrat reunamarkkinoiden sijainneilla vanhemmissa kohteissa ovat noin 11 - 14 €/m²/kk ja saneeratuissa kohteissa noin 13 - 17€/m²/kk huoneiston koosta, kunnosta ja sijainnista riippuen. Toteutuneiden AK tonttikauppojen perusteella maan rakennusoikeuden arvo on tällä hetkellä noin 250€/kem².

Tyyppi	lkm	Pinta- ala yhtensä	Nykyvuokra, €/kk	Vuokrattu pinta-ala	Vapaat huoneistot, lkm	Vuokrataso vuokratuille tiloille, €/m ² /kk
Yksiö	11	444	5 307	366	2	14,5
Kaksio	17	863	8 292	609	5	13,6
Kolmio	9	616	7 773	616	0	12,6
Neliö	8	687	8 043	687	0	11,7
Autopaikat	25		750		0	30,0
Liiketila	1	180	2610	180	0	14,5
		2790	32 775	2458	7	13,3
Vapaana	7	332	0	0		

OSIO II MAA- JA METSÄTALOUSKIINTEISTÖAUKTORISOINTI

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Pahkakosken yhteismetsän 139-874-1-0 osakaskunta ja tilan 139-401-17-93 Keskivaara omistaja Antti Orasti neuvottelevat tilaan kuuluvan ja alla olevaan karttaan korostetun noin 10,58 ha suuruisen palstan liittämistä yhteismetsään osuutta vastaan. Tila sijaitsee syrjäisellä alueella, jolla ei ole voimassa muita kaavoja kuin maakuntakaava eikä tilan läheisyydessä ole yhdyskuntateknisiä verkostoja.



Osakaskunta ja Antti Orasti kääntyvät puoleesi ja pyytävät liittämisasiaa varten arviointilausuntoa.

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

Arvosteluperusteet

a) Mitä selvityksiä ryhdyt tekemään arviointia varten?

- Olennaista huomata, että arvioitavana on sekä yhteismetsä että siihen liitettäväksi aiottu palsta (2 pistettä)
- Kohteen yksilöimiseen, omistukseen ja muihin oikeuksiin liittyvät tiedot
 - o Kiinteistörekisteri KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Kiinteistörekisterin karttaote KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Lainhuutodistus KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Rasiustodistus KTJ / Maanmittauslaitos
- Kaavoitus, muu maankäytön suunnittelu (1 pistettä)
 - o Voimassa oleva kaava kunnan verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
 - o Yleispiirteisempi kaava kunnan verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
 - o Luonnonsuojelu SYKE:n karttapalvelu, ELY:n luonnonsuojelun vastuualue
- Maa-ainesten ottomahdollisuutta silmällä pitäen (1 pistettä)
 - o Maa-ainesten määrä ja laatu (huomaa vieressä oleva ottoalue ja onko mahdollista saada siihen liittyviä tietoja, ainakin lupatiedot ovat julkisia)
 - o Maa-ainestulvan saamisen mahdollisuus
- Metsävaratiedot

b) Millaisia vaihtoehtoja on arvon perustaksi ja palstan tilan parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi

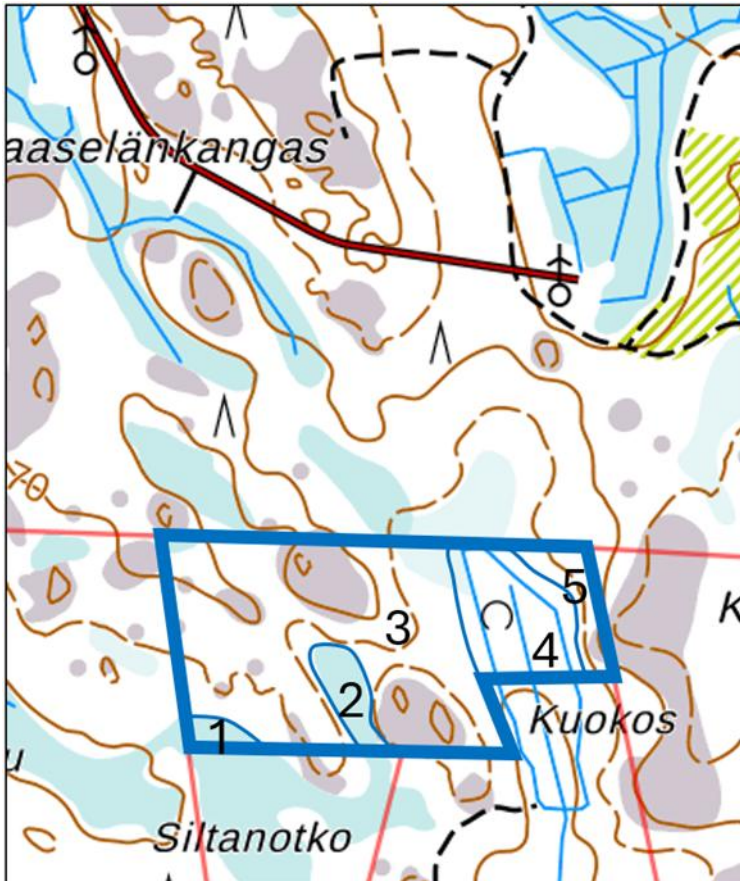
- Arvon perustana markkina-arvot (1 pistettä)
- Palstan parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi (1 pistettä)
 - o metsätalous
 - o maa-ainesten ottoalue

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

- Metsätalousmaalla (1 pistettä)
 - o Yhdistelmämenetelmä (summa-arvomenetelmä)
 - o Tuottolähestymistapa
- Mahdollisella maa-ainesten ottoalueella (1 pistettä)
 - o markkinalähestymistapa
 - o tuottolähestymistapa

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Vanha emäntä Tuuli Pohjola omistaa oheiseen karttaan sinisellä rajatun tilan 563-456-2-13 Irvankallio. Vanha emäntä on myymässä tilaa yhdelle lapsistaan Kaino Pohjolalle, mutta kauppahinnan täytyy olla ”käypä hinta”, jotta hän ei suosi Kainoa muiden lastensa kustannuksella. Tuuli Pohjola pyytää tällaista kauppaa varten sinulta arviokirjaa.



Taustatietoja:

- Tila 563-456-2-13 Irvankallio sijaitsee Oulaisten kaupungissa Pohjois-Pohjanmaalla
- Tilalta on matkaa Oulaisten keskustaajamaan noin 6 km
- Oulainen on noin 7000 asukkaan muuttotappiokunta
- Tilan alueella ei ole asema- tai yleiskaavaa, eikä aluevarauksia maakuntakaavassa
- Tila rajoittuu pohjoisessa Maaselän tuulivoimayleiskaavan alueeseen ja yleiskaavan laajentaminen etelään on vireillä. Yleiskaavaluonnoksessa tilan alueelle on osoitettu yksi tuulivoimalan rakennuspaikka
- Outotuuli Oy ja Tuuli Pohjola ovat tehneet maanvuokrasopimuksen esisopimuksen, jonka mukaan Outotuuli Oy vuokraa tilalta tuulivoimalan rakennuspaikaksi 1 ha suuruisen määräalan 5000 €:n vuosivuokraa vastaan. Lopullinen vuokrasopimus tehdään ja vuokranmaksu alkaa, kun tuulivoimalalle on myönnetty rakentamislupa.

Tilan 563-456-2-13 Irvankallio kuviotiedot:vuodelta 2024 olevan metsäsuunnitelman mukaan.

nro	ala, ha	kehitysluokka	mäntytukkia	mäntykuitua	koivukuitua
1. Räme, kitumaa	0,16			2 m ³	1 m ³
2. Räme, kitumaa	0,36			4 m ³	3 m ³
3. Kuivahko kangas	5,91	04	851 m ³	213 m ³	
4. Puolukaturvekangas	1,34	T2	mäntytaimikko, h 2 m, ylitiheä		
5. Kuivahko kangas	0,43	A0	uudistushakkuu kesällä 2024, uudistaminen tekemättä		

Laadi toimeksiannosta IVS:n mukainen arviokirja. HUOM! Älä käytä arviokirjassa omaa nimeäsi, vaan keksittyä.

Arvosteluperusteet

Toimeksianto (1 pistettä)

- Arviokirjan käyttötarkoitus

Selvitys arvioitavasta omaisuuserästä eli kohteesta (2 pistettä)

- Omistus- ym. oikeudet
- vuokrasopimuksen esisopimus
- Nykykäyttö metsätalousmaata, metsävaratiedot
- Kaavatilanne
- Etäisyys sijainnin tekijät

Arvioinnin teoreettinen perusta ja tietolähteet (2 pistettä)

- Arvon perusta ja arvopäivä
arvon perusta markkina-arvo
- Paras ja tuottavin käyttö
 - o metsätalous ja tuulivoima-alue
- Arviointilähestymistapa ja -menetelmä
 - o metsätalousmaa yhdistelmämenetelmällä (summa-arvomenetelmä)
 - o kokonaisuus tuottolähestymistavalla
- Tietolähteet ja katselmus
 - o IVS:n mukaisuus

Arviointilaskelmat (3 pistettä)

- Yleinen kiinteistömarkkinatilanne paikkakunnalla
- Metsätaloudellinen arvo
- Tuulivoima-alueen tuoma lisäarvo
 - o kaavoitukseen kuluva aika
 - o rakentamisluvan myöntämiseen kuluva aika
 - o tuottovaatimus epävarmuudet huomioon ottaen

Arvioinnin lopputulos (2 pistettä)

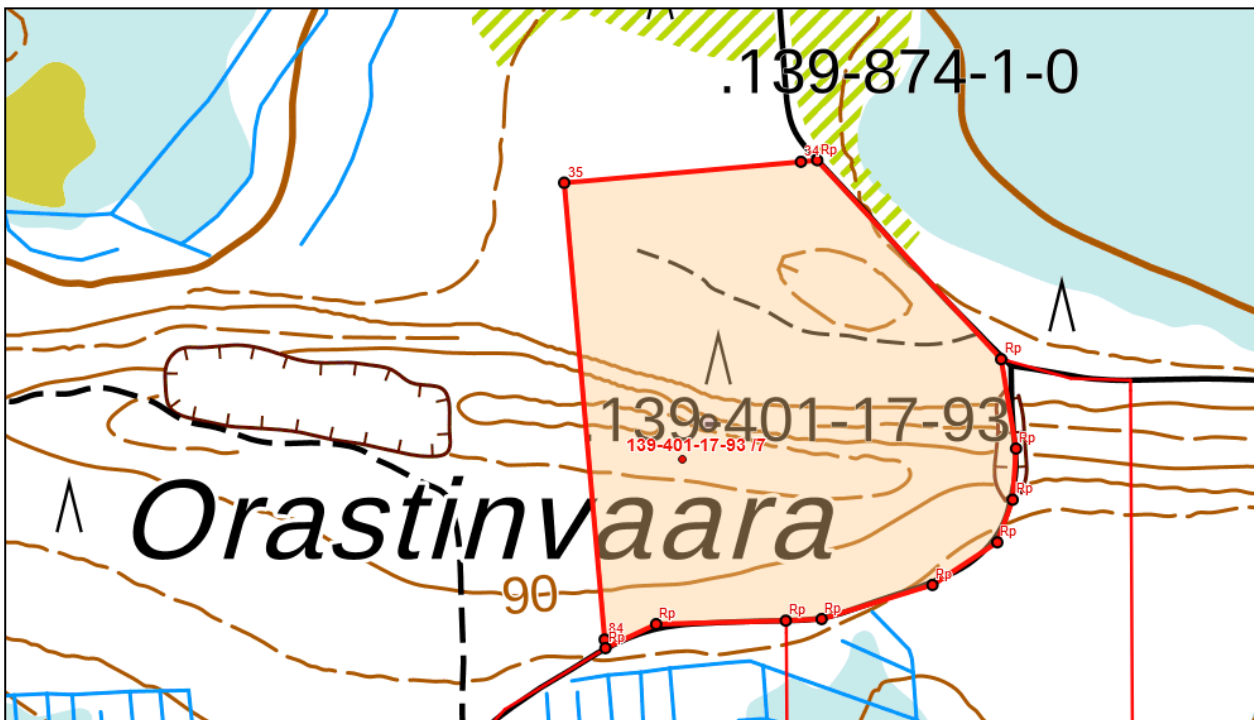
- Euromääräinen arvo markkina-arvosta

- Arvion tarkkuus ja oletusten vaikutus
 - o Metsäsuunnitelman tuoma epävarmuus
 - o Tuulivoima-alueen toteutumiseen liittyvä epävarmuus

OSIO II YLEISAUKTORISOINTI

Kysymys 4 (maksimi 8 p)

Pahkakosken yhteismetsän 139-874-1-0 osakaskunta ja tilan 139-401-17-93 Keskivaara omistaja Antti Orasti neuvottelevat tilaan kuuluvan ja alla olevaan karttaan korostetun noin 10,58 ha suuruisen palstan liittämistä yhteismetsään osuutta vastaan. Tila sijaitsee syrjäisellä alueella, jolla ei ole voimassa muita kaavoja kuin maakuntakaava eikä tilan läheisyydessä ole yhdyskuntateknisiä verkostoja.



Osakaskunta ja Antti Orasti kääntyvät puoleesi ja pyytävät liittämisasiaa varten arviointilausuntoa.

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

Arvosteluperusteet

a) Mitä selvityksiä ryhdyt tekemään arviointia varten?

- Olennaista huomata, että arvioitavana on sekä yhteismetsä että siihen liitettäväksi aiottu palsta (2 pistettä)
- Kohteen yksilöimiseen, omistukseen ja muihin oikeuksiin liittyvät tiedot
 - o Kiinteistörekisteri KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Kiinteistörekisterin karttaote KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Lainhuutodistus KTJ / Maanmittauslaitos
 - o Rasiustodistus KTJ / Maanmittauslaitos
- Kaavoitus, muu maankäytön suunnittelu (1 pistettä)
 - o Voimassa oleva kaava kunnan verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
 - o Yleispiirteisempi kaava kunnan verkkosivut / kaavoituksesta vastaavat henkilöt
 - o Luonnonsuojelu SYKE:n karttapalvelu, ELY:n luonnonsuojelun vastuualue
- Maa-ainesten ottomahdollisuutta silmällä pitäen (1 pistettä)
 - o Maa-ainesten määrä ja laatu (huomaa vieressä oleva ottoalue ja onko mahdollista saada siihen liittyviä tietoja, ainakin lupatiedot ovat julkisiat)
 - o Maa-ainestulvan saamisen mahdollisuus
- Metsävaratiedot

b) Millaisia vaihtoehtoja on arvon perustaksi ja palstan tilan parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi

- Arvon perustana markkina-arvot (1 pistettä)
- Palstan parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi (1 pistettä)
 - o metsätalous
 - o maa-ainesten ottoalue

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

- Metsätalousmaalla (1 pistettä)
 - o Yhdistelmämenetelmä (summa-arvomenetelmä)
 - o Tuottolähestymistapa
- Mahdollisella maa-ainesten ottoalueella (1 pistettä)
 - o markkinalähestymistapa
 - o tuottolähestymistapa

Kysymys 5 (maksimi 10 p)

Arvion kohde

Arvioitavana on kiinteistö 123-456-7-8, jonka omistaa keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Toimisto Oy.

Toimeksiantaja on toimitusjohtaja NN, joka omistaa Toimisto Oy:n.

Toimeksiantaja tarvitsee kiinteistöarvioinnin auktorisoinnin (AKA) vaatimukset täyttävän arvion vakuustarkoitusta varten. Pankki haluaa näkemyksen kohteen markkina-arvosta ja realisointiarvosta.

Kohteen ominaisuudet

Kohde sijaitsee asukasluvultaan ripeästi kasvavassa pääkaupunkiseudun kehyskunnassa Helsingin työssäkäyntialueella. Kohteelta on matkaa sijaintikaupungin keskustaan noin 2 km ja Helsingin keskustaan noin 35 km.

Kohteen rakennus on yhden käyttäjän tarpeisiin suunniteltu toimisto, joka on rakennettu vuonna 2006 ja sen vuokrattava-ala on 3.000 m². Rakennus on vanhanaikainen, mutta merkittävää korjausvelkaa ei ole. Ympäristössä ei ole muita toimisto- tai liikerakennuksia.

Käyttäjä, jonka tarpeisiin rakennus on suunniteltu, ei toimi enää kohteessa. Muita käyttäjiä on kuitenkin saatu markkinatasoisilla vuokrilla. Kohteen vajaakäyttöaste on noin 30 %. Käyttö- ja ylläpitokulut ovat noin 4 €/m²/kk (alv 0 %).

Kaupunki valmistelee kohteen alueelle asemakaavan muutosta, jossa kohteen tontin käyttötarkoitus muuttuu toimistosta (K) asuinkerrostaloksi (AK). Asuinrakennusoikeutta tulee 6.000 kem². Arviossa voidaan olettaa, että uusi asemakaava on voimassa kuluvan vuoden loppuun mennessä. Kaavoituksen muutos on alkanut kaupungin aloitteesta, ja tontin omistaja ei joudu maksamaan maankäyttösopimuskorvausta.

Markkinatietoja

Alueen toimistojen markkinavuokran (bruttovuokra, alv 0 %), nettotuottovaatimuksen ja vajaakäytön markkinatasot ovat:

	alakvartiili	mediaani	yläkvartiili
vuokra (€/m ² /kk)	10	14	18
tuottovaatimus (%)	8	10	12
vajaakäyttö (%)	5	10	15

AK-rakennusoikeuden yksikkömarkkina-arvo alueella on noin 350 €/kem².

Tehtävä

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 arvon lähtökohtiin ja perustoihin. Vastauksessa vaaditaan selkeä laskelmiin perustuva näkemys arvon lähtökohdasta.

Tee rakennuksen osalta karkea viiden vuoden kassavirtalaskelma.

Muiden AKA-arviossa tarvittavien asioiden käsittelyyn riittää otsikko, vastauksessa ei vaadita pitkiä kuvauksia tai selostuksia, eikä lähtötietojen toistoa. HUOM! Älä käytä vastauksessa 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 Arviointistandardien noudattaminen
 - todetaan, että noudatetaan vaadittuja standardeja
- 2.4 Arvion tuloksen käyttötarkoitus ja käyttäjät
 - vakuustarkoitusta varten
 - toimeksiantaja, mahdolliset muut käyttäjät?
- 2.5 Arvon perustat
 - markkina-arvo 0,5 p
 - realisointiarvo 0,5 p
 - ilmaisut ”käypä” ja ”hinta” eivät sovellu

2.6	Arvon lähtökohdat	
	- paras ja tuottavin käyttö	0,5 p
	- nykyinen käyttö	0,5 p
	- vapaaehtoinen realisointi	0,5 p
	- pakkomyynti	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, nykyinen käyttö 0,5 p

Tuotot ja kulut	Pinta-ala	€/m2/kk	kk			
Toimisto	3000	14	12	504000		
Yhteensä	3000			504000		
Käyttö- ja ylläpitokulut	3000	4	12	144000		
Inflaatio-oletus 2%						
Kokonaisuuttovaatimus 1,2%						
Ajanmukaistamiskustannusten vaikutus 2%						
	Vuosi	Vuosi	Vuosi	Vuosi	Vuosi	Jäännösarvo, Suora pääomitus Vuoden nettotuotosta
	1	2	3	4	5	
Potentiaalinen bruttotuotto, inflaation mukainen korotus	504000	514080	524362	534849	545346	556257
Käyttöaste	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Efektiiivinen bruttotuotto	352800	359856	367053	374394	381882	389520
Käyttö- ja ylläpitokulut, inflaation mukainen korotus	144000	146380	149318	152314	155370	158988
Operatiivinen nettotuotto	208800	212976	217236	221580	226012	230532
Korjauskulut	2000	2000	2000	2000	2000	
Nettokassavirta, Vuoden kohdalla Suora pääomitus	206800	210976	215236	219580	224012	230532
Diskonttauskerroin	0,89	0,80	0,71	0,64	0,57	0,57
Diskontattu nettotuotto	184543	168789	153200	139547	127110	1308101
Diskontattujen nettotuottojen summa	772590					
Jäännösarvon nykyarvo	1308101					
Edellisten summa	2080790					

Loput 4,5 pistettä siten, että osapisteitä (4,5/35) jokaisesta oikeasta otsikosta, joita on noin 35 eli 35 oikealla saa 4,5 pistettä.