

DEL I

Fråga 1 (max 3 p)

Toivo Tonttila har varit bostadsauktoriserad sedan 2005, så han har lång erfarenhet som värderare. Tonttila har gjort sin arbetskarriär i fastighetsförmedlingsföretag och han har huvudsakligen koncentrerat sig på värdering av bostäder. På orten är han en mycket använd värderare. Nu kontaktas han av en skiftesman på uppdrag av ett dödsbo. Dödsboets delägare är mycket oeniga, så man behöver få värdering av en auktoriserad värderare. Värderingsbehovet omfattar bl.a. två bostadsaktielägenheter, en stuga vid insjöstrand, några skogsplotter samt en avlägset belägen industrihall.

Man överenskommer om värderingsobjektet per telefon. Under telefonsamtalet diskuterar man arvode och leveranstid och skiftesmannen beskriver objekten som ska värderas. Eftersom dödsboets delägare är oeniga beslutas att stugan och industrihallen inte ska besiktigas. Skiftesmannen säger att en av boets delägare, Matti Möttölä ger mera information om objekten. Därefter talar Tonttila med Möttölä. Angående stugan lär det inte finnas något fastighetsbesiktningsprotokoll, men enligt Möttölä är stugan "totalt nedmögglad". Möttölä lovar skicka några foton på industrihallen och beskriver för Tonttila hur han bäst kan ta sig ut till skogsplotterna.

Tonttila har redan kommit väl i gång med värderingen när Anja Askola, en annan delägare i dödsboet, kontaktar honom för att även hon bidra med uppgifter. Askolas uppfattning om stugans skick avviker väsentligt från uppgifterna som Tonttila tidigare har fått. Askola ber Tonttila besöka stugan och till Tonttilas förvåning verkar den sensoriskt bedömt vara i mycket fint skick. Tonttila ringer Möttölä igen, men Möttölä försäkrar att stugan är mögelskadad. Ifall Tonttila i sin värdering inte säger att stugan är i dåligt skick hotar Möttölä anföra besvär över Tonttilas agerande.

Du ska i enlighet med ovan beskrivna fall, nämndens stadgar och arbetsordning, av nämnden utfärdade instruktioner, god fastighetsvärderingssed samt internationella värderingsstandarder svara på följande frågor.

- 1) Skulle Toivo Tonttila som bostadsauktoriserad ha varit berättigad att ta emot värderingsuppdraget som också omfattade två skogsplotter och en industrihall? Vilka angelägenheter påverkar beslut om att ta emot uppdraget? Motivera ditt svar. (0,5 p)
- 2) Värdera processen vid uppdragsgivningen. Gick allt som det skulle eller fattas något? Motivera ditt svar. (1 p)
- 3) Hur kan faktum att objektet inte besiktigas påverka värderingen och hur ska man framföra saken i sitt värderingsutlåtande? Motivera ditt svar. (0,5 p)
- 4) Hur skulle Tonttila förhålla sig med avseende på Möttöläs och Anjas motstridiga uppgifter om stugans skick och av Möttölä uttryckt hot? Motivera ditt svar. (1 p)

Bedömningsgrunder

- a) Ja, det får man, ifall man har *tillräcklig yrkeskompetens*. Man är skyldig att överväga sin egen yrkeskompetens innan man tar emot uppdraget. För full poäng krävdes att svaret på ett tillräckligt tydligt sätt redovisade självständig bedömning och kritisk reflektion över den egna kompetensen. (0,5)
- b) Uppdrag ska bekräftas skriftligen. IVS-listan och god fastighetsvärderingssed bestämmer vad som ska avtalas om, delpoäng ges enligt svaren. Det väsentligaste är att förstå att det inte går att avtala per telefon utan påföljande bekräftelse. Formuleringar såsom "ska *helst avtalas* skriftligen" eller "ska avtalas skriftligen *om möjligt*" är inte godtagbara (inga poäng), eftersom nämndens anvisning är absolut och inte lämnar utrymme för undantag. (1 p)
- c) Man måste nämna att besiktning inte har gjorts. Detta kan påverka värderingens noggrannhet. Man ska emellertid förhålla sig kritiskt till faktum att besiktning inte har gjorts och utvärdera ifall det är möjligt att värdera utan besiktning. En förutsättning för full poäng var att sökanden i sitt svar *på ett tydligt sätt* redogjorde för *ett kritiskt och väl avvägt förhållningssätt* till den uteblivna besiktningen. (0,5 p)
- d) Utgångsuppgifter och professionell skepticism. I enlighet med god fastighetsvärderingssed kan man också avsäga sig uppdraget ifall uppdragsgivaren agerar svikligt och ger uppgifter som värderaren vet att är felaktiga, och uppdragsgivaren vägrar korrigera dessa. För full poäng krävdes dessutom att sökanden behandlade hotet om otillbörlig påverkan i enlighet med de etiska principerna (IVS, intimidation threat). (1 p)

Fråga 2 (max 6 p)

Vid den här frågan får du använda lagbok eller utskrifter ur författningssamlingen. Grunda ditt svar på i Finland gällande lagstiftning. Besvara frågan tydligt, **det räcker inte att endast referera till lagparagrafer**. För att kunna svara på frågan måste du vara insatt i den relevanta lagstiftningen och dess tillämpning.

- a) Vilka fastigheter är helt eller delvis befriade från fastighetsskatt?
- b) Vilka faktorer påverkar hur mycket fastighetsskatt uppbärs för mark?
- c) För vilken typ av förvärv av fastighet eller delar av sådan uppbärs ingen överlåtelseskatt?
- d) Till vilken instans betalas kapitalinkomstskattskatt?
- e) Vad avses i beskattningen med Fast verksamhetsställe?
- f) Måste man betala mervärdesskatt vid överlåtelse av nyttjanderätt av fastighet, motivera ditt svar?

Bedömningsgrunder

I bedömningsgrunderna nämns lagparagraferna, där de föredömliga svaren finns. I enlighet med frågeställningen krävdes emellertid mera av svaren än endast referens till lagparagrafer, så dessa har ännu inte gett poäng.

- a. Fastigheter som är helt eller delvis befriade från fastighetsskatt (Fastighetsskattelagen kap.1, § 3) **1 p.**
- b. Faktorer som påverkar beloppet av fastighetsskatt för mark (Lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen kap. 5, § 29) **1 p.**
- c. För vilken typ av förvärv av fastighet eller delar av sådan uppbärs ingen överlåtelseskatt? (Lagen om överlåtelseskatt kap. 2, § 4, § 11, § 12, § 13 och § 14) **1 p.**
- d. Till vilken instans betalas kapitalinkomstskattskatt? (Inkomstskattelagen kap. 1, § 1) **1 p.**
- e. Vad avses i beskattningen med Fast verksamhetsställe? (Inkomstskattelagen kap. 2, § 13a) **1 p.**
- f. Måste man betala mervärdesskatt vid överlåtelse av nyttjanderätt av fastighet? (Mervärdesskattelagen kap. 4, § 30) **1 p.**

Fråga 3 (max 6 p)

Du ska sammanställa en värdering i enlighet med IVS för ett kontorsobjekt som omfattar flera lägenheter och hyresgäster. I den här uppgiften undersöker du lägenheterna A ja B. Besvara båda punkterna nedan!

Värdatedum är 16.5.2026, värdegrund marknadsvärdet. Du utgår från avkastningsvärdet och metoden du använder är diskonterade kassaflöden.

a) Hyresavtalet för lägenhet A är ett tidsbundet hyresavtal som utgår 1.8.2032.

Beskriv hur du bestämmer **marknadshyran** för lägenhet A i din värdering och hur du inkluderar den i kassaflödeskalkylen (max 2 p)

b) Hyresavtalet för lägenhet B utgår 1.8.2026. I enlighet med en marknadsöversikt över området i fråga ligger hyresnivån för kontor vid 16 €/m²/månad i nya avtal. Marknadsöversiktens indikator är i linje med hyresannonsernas prisnivå.

Berätta hur du bestämmer och beskriver **marknadshyran** för lägenhet B i din värdering och hur du inkluderar den i kassaflödeskalkylen. (max 4 p)

Bedömningsgrunder

a) Vad som krävs vid värdering

- Beskriv i enlighet med IVS 102, A20.04 med avseende på 1) under vilka omständigheter avtalad hyra kan betraktas som marknadshyra och 2) vilka faktorer i avtalet måste utredas.
- Beskriv hur marknadshyran överförs till kassaflödeskalkylen så att de väsentliga avtalsfaktorerna beaktas.

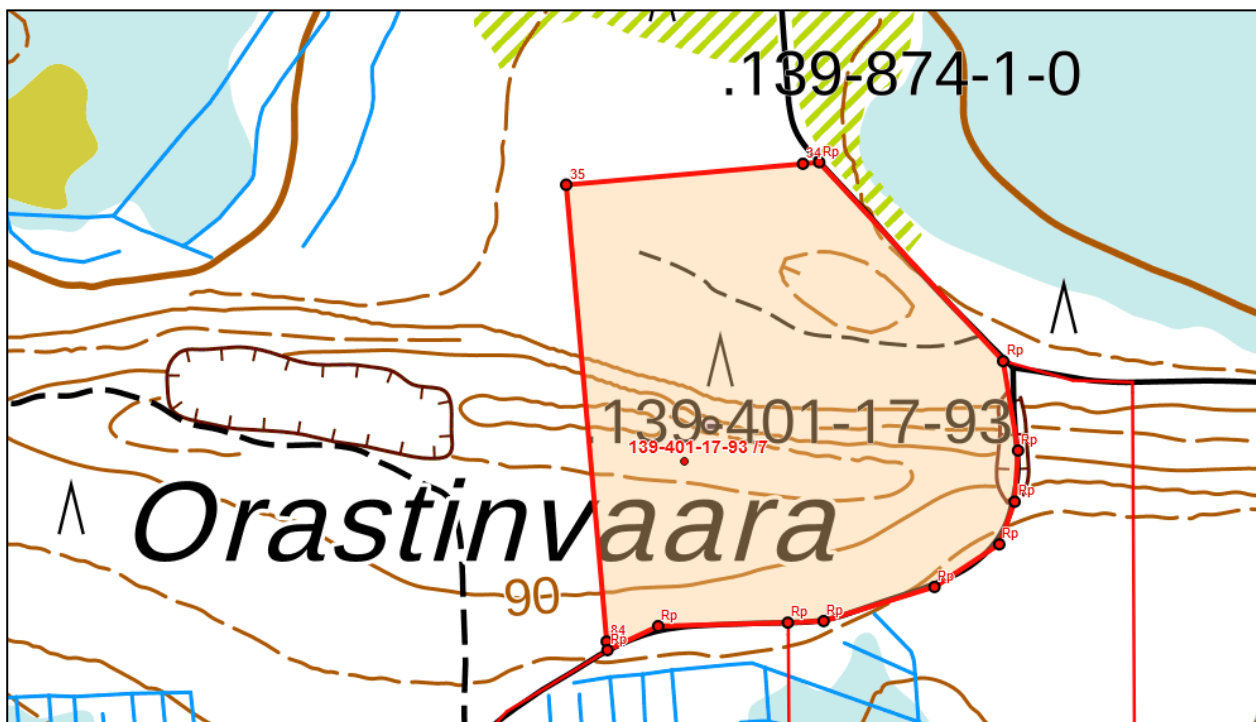
b) Vad som krävs vid värdering

- I enlighet med IVS 102, A20.03: 1) vilka antaganden måste göras, 2) beakta att de huvudsakliga hyresvillkoren måste framföras vid indikering av marknadshyra.
- I kalkylen ska man beakta kostnader som hör till och uppkommer på grund av uthyrningen samt typiska rabatter (t.ex. hyresfria månader).

DEL II

Fråga 4 (max 8 p)

Delägarlaget för Pahkakoski samfällda skog 139-874-1-0 och Antti Orasti som äger fastigheten 139-401-17-93 Keskivaara förhandlar om att införliva en lott på ca 10,58 ha som tillhör fastigheten och finns markerad på kartan nedan i ersättning mot andel i den samfällda skogen. Fastigheten är avlägset belägen och ingen ikraftvarande planläggning förutom landskapsplan finns. I fastighetens närhet finns inga samhällstekniska nätverk.



Delägarlaget och Antti Orasti kontaktar dig och begär ett värderingsutlåtande med avseende på införlivning.

- Vilka utredningar gör du med anledning av värderingen? Motivera svaret så att utredningens betydelse för utförandet av värderingsuppdraget framgår ur ditt svar. Berätta också vilka informationskällor du använder för utredningarna i fråga och hur du når dessa.
- Vilka alternativ finns det för värdegrund (Bases of Value) och för den planerade tilläggsmarkens högsta och bästa användning (Highest and Best Use) och hur resonerar du utgående från utredningarna du har gjort under punkt a) med avseende på tilläggsmarkens högsta och bästa användning? Motivera ditt svar.
- Vilka tillvägagångssätt kan användas i värderingen och vilken marknadsinformation sammanställer du för användning vid olika tillvägagångssätt? Motivera ditt svar.

Bedömningsgrunder

a) Vilka utredningar gör du med anledning av värderingen?

- Väsentligt att beakta att både den samfällda skogen och lotten som man vill införliva ska värderas (2 p)
- Uppgifterna angående objektets identifiering, ägande och övriga rätter
 - o Fastighetsregistret Fastighetsdatatjänst / Lantmäteriverket
 - o Kartutdrag ur Fastighetsregistret Fastighetsdatatjänst/ Lantmäteriverket
 - o Lagfartsbevis Fastighetsdatatjänst/ Lantmäteriverket
 - o Gravationsbevis Fastighetsdatatjänst / Lantmäteriverket
- Planläggning, annan planerad markanvändning (1 p)
 - o Giltig plan kommunens webbsidor / personer som ansvarar för planläggning
 - o Mera schematisk planläggning kommunens webbsidor / personer som ansvarar för planläggning
 - o Naturskydd Finlands miljöcentrals karttjänster, NMT:s naturskyddsansvarsområde
- Med avseende på möjligt till marksubstanstäkt (1 p)
 - o Marksubstansernas omfattning och kvalitet (beakta intilliggande täktområde, är det möjligt att få uppgifter om detta, tillståndsuppgifter är i alla fall offentliga)
 - o Möjlighet att få marksubstanstillstånd
- Skogsdata

b) Vilka alternativ finns för värdegrund som kan beaktas som högsta och bästa användning av lotten

- Värdegrund marknadsvärde (1 p)
- Högsta och bästa av lotten (1 p)
 - o Skogsbruk
 - o Täktområde för marksubstans

c) Vilka tillvägagångssätt kan användas i värderingen och vilken marknadsinformation sammanställer du för ändamålet?

- Skogsbruksland (1 p)
 - o Kombinationsmetoden (summovärdemetoden)
 - o Utgångspunkt avkastningsvärde
- Eventuellt täktområde för marksubstans (1 p)
 - o Utgångspunkt marknadsvärde
 - o Utgångspunkt avkastningsvärde

Fråga 5 (max 10 p)

Värderingsobjektet

Du ska värdera fastigheten 123-456-7-8 som ägs av ömsesidiga fastighetsaktiebolaget Toimisto Oy.

Uppdragsgivare är verkställande direktören NN som äger Toimisto Oy.

Uppdragsgivaren behöver en värdering som uppfyller kraven för auktoriserad fastighetsvärdering (AKA) för säkerhetsändamål. Banken vill ha en uppfattning om objektets marknadsvärde och realiseringsvärde.

Objektets egenskaper

Objektet är beläget i en snabbt växande kranskommun i huvudstadsregionen inom Helsingfors pendlingsregion. Objektet ligger ca 2 km från stadscentrum och ca 35 km från Helsingfors centrum.

Objektets byggnad är en kontorslokal som är avsedd för en användares behov. Byggnadsåret är 2006 och den uthyrbara ytan 3 000 m². Byggnaden är gammalmodig, men ingen väsentlig reparationsskuld föreligger. I omgivningen finns inga andra kontors- eller affärsbyggnader.

Användaren för vars behov byggnaden är planerad är inte längre verksam i objektet. Man har emellertid lyckats hyra ut till andra användare mot hyra på marknadsnivå. Objektets underutnyttjandegrad är ca 30 %. Bruks- och underhållskostnaderna är ca 4 €/m²/månad (moms 0 %).

Staden planerar ändring av detaljplan i området där objektet är beläget som skulle leda till att användningssyftet för objektets tomt ändras från kontor (K) till bostadsvåningshus (AK). Kommande bostadsbyggnadsrätt är 6 000 m² våningsyta. I värderingen kan man utgå ifrån att den nya detaljplanen är i kraft t.o.m. slutet av ineliggande år. Planändringen har inletts på stadens initiativ, så tomtägaren behöver inte betala ersättning för markanvändningsavtal.

Marknadsinformation

Nivån för marknadshyror för kontor i området (bruttohyra, moms 0 %), nettoavkastningskrav och underutnyttjande är:

	undre kvartil	median	övre kvartil
hyra (€/m ² /mån)	10	14	18
avkastningskrav (%)	8	10	12
underutnyttjande (%)	5	10	15

Enhetsmarknadsvärde för AK-byggnadsrätt i regionen är ca 350 €/m² våningsyta.

Uppgift

Sammanställ i enlighet med uppdraget en värdering av objektet som uppfyller kraven på god fastighetsvärderingssed, auktoriserad fastighetsvärdering och IVS och använd dig av tillvägagångssätt och metoder som är lämpliga med avseende på objektets egenskaper och nuvarande marknadssituation.

Observera speciellt värdeutgångspunkter och värdegrunder. Av svaret krävs en tydlig kalkylbaserad uppfattning med avseende på värdeutgångspunkt.

För byggnadens del ska du sammanställa en grov kassaflödeskalkyl över fem år.

Med avseende på behandling av övriga angelägenheter som ska omfattas av en AKA-värdering räcker det att nämna rubrik, av svaret krävs inte långa beskrivningar eller redogörelser och utgångsuppgifterna behöver inte upprepas. OBS! Använd inte ditt eget namn i svaret, utan hitta på ett annat.

Bedömningsgrunder

Värderingsbrev

- 1** **Värderingsobjekt och antaganden**
- 1.1 Värderingsobjekt
- 1.2 Antaganden och specifika antaganden

- 2** **Uppdrag**
- 2.1 Uppdragsgivare
- 2.2 Uppdragstagare
- 2.3 Värderingsstandarderna ska efterföljas
- konstateras att erforderliga standarder har efterföljts
- 2.4 Värderingsresultatets användningssyfte och användare

	- för säkerhetsändamål	
	- uppdragsgivaren, ev. andra användare?	
2.5	Värdegrunder	
	- marknadsvärde	0,5 p
	- realiseringsvärde	0,5 p
	- uttrycken "gängse" och "pris" ej lämpliga	
2.6	Värdeutgångspunkter	
	- högsta och bästa användning	0,5 p
	- nuvarande användning	0,5 p
	- frivillig realisering	0,5 p
	- tvångsförsäljning	0,5 p
2.7	Värdedatum och värdetidpunkt	
2.8	Värderare, kompetens och jäv	
2.9	Värderingsvaluta	
2.10	Väsentliga faktorer som påverkar miljö, samhällsansvar och förvaltning som har använts och beaktats	
3	Utgångsmaterial	
3.1	Offentligt material	
3.2	Material som erhållits av uppdragsgivaren	
3.3	Marknadsinformationskällor	
3.4	Besiktning	
3.5	Förstörd markgrund, förstörda byggnader	
4	Objektets egenskaper	
4.1	Objektets läge	
4.2	Byggnadernas egenskaper, omfattning , utrymmenas användning	
4.4	Planläggning, plankarta och -bestämmelser	
4.5	Oanvänd byggnadsrätt	
4.6	Fastighets- och inteckningsuppgifter	
5	Marknadsinformation	
5.1	Objektets marknadsposition	
5.2	Kommunens situation	
5.3	Fastighetsinvesteringsmarknaden i Finland	
5.4	Finlands ekonomiska ställning	
6	Värdering	
6.1	Värderingsutgångspunkter och -metoder	
6.2	Objektets värdering utgående från avkastningsvärdet 0,5 p	
	- kassaflödeskalkyl	0,5 p
6.3	Objektets värdering utgående från marknadsvärdet 0,5 p	
	- jämförelse med liknande objekt	0,5 p
7	Sammanfattning	

- 7.1 Värderingens resultat och resultatets noggrannhet
 7.2 Datum och underskrift

8 Bilagor

Byggnadernas planritningar

Planbeteckningar och -bestämmelser

Fastighetsregisteruttag

Lagfartsbevis

Gravationsbevis

Grov kassaflödeskalkyl, nuvarande användning 0,5 p

Intäkter och utgifter	Areal	€/m ² /m år	månad			
Kontor	3 000	14	12		504 000	
Sammanlagt	3 000				504 000	
Drift och underhåll	3 000	4	12		144 000	
Inflationsförväntning						
Totalavkastningskrav 12 %						
Moderniseringskostnadernas påverkan 2 %						
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Restvärde, direktkapitalise ring utgående från netto- avkastning år 6
Potentiell bruttoavkastning, förhöjning enligt inflation	504 000	514 080	524 362	534 849	545 546	556 457
Utnyttjandegrad	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %
Effektiv bruttoavkastning	352 800	359 856	367 053	374 394	381 882	389 520
Kostnader för drift och underhåll, förhöjning enligt inflation	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988
Operativ nettoavkastning	208 800	212 976	217 236	221 580	226 012	230 532
Reparationskostnader	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	
Nettokassaflöde, direktkapitalisering vid år 6	206 800	210 976	215 236	219 580	224 012	2 305 321
Diskonteringsfaktor	0,89	0,80	0,71	0,64	0,57	0,57
Diskonterad nettoavkastning	184 643	168 189	153 200	139 547	127 110	1 308 101
Summa av diskonterade nettoavkastningar	772 690					
Restvärdets nuvärde	1 308 101					
Summa av föregående	2 080 790					

För resterande 4,5 poäng gäller 4,5/35 poäng för varje rätt rubrik.
Rubrikernas antal är ca 35, så 35 rätt ger 4,5 poäng.