TEKNILLINEN KORKEAKOULU
Maanmittausosasto

Tentti 14.3.2005

Maa-20.367 TOIMITILAJOHTAMINEN (4 ov)

1. **Toimitilajohtaminen ammattina ja tieteenä**

2. **Yksittäisten ja kokonaispalvelujen ostaminen**

3. **Lattian pintamateriaalien valinta ja hoito osana kiinteistön elinkaarikustannuksia**

4. **Mitä tiloja rakennuksessa voi olla**

5. **Paikallishallinnon toimitilajohtamisen pääerot eri maissa**

Yleisiä ohjeita tenttikysymyksiin vastattaessa:

- Tärkein asia on, että vastataan siihen, mitä kysytään, ja vain siihen, mitä kysytään.
- Kysymyksen aiheen "viereiseen" kysymykseen ei kannata vastata, vaikka se olisi valmisteltu tärpiksi. Usein terveellä järjellä pärjää paremmin.
- Vastauksessa on aivan turha kirjoittaa, kuinka tärkeä on kysymyksessä mainittu asia tai muuta täytettä, jotta saisi pitemmän vastauksen.
- Vastaukset kannattaa kirjoittaa siististi ja välttää suttaamista, sillä vaikealukuisten ja epäsiistien vastausten lukeminen on suuritöistä ja turhauttavaa.

MAA-20.331 Korvausarviointi

TENTTI 8.5.2007

1. Lunastuskorvauksen muodostuminen ja korvauslajit?

2. Määritä oheiseen esimerkkiin perustuen karttaan merkityn tilan ranta-alueen erikoisarvo jakotoimitusta varten. Esitä myös perustelut määritykselle kokonaisuudessaan ja laskelman eri vaiheille.

3. Selitä lyhyesti seuraavat kiinteistönmuodostamisoikeuden mukaisen kiinteistötoimituksen korvauspäätökseen sisältyvät asiat
   a. korvauspäätös
   b. korvausperuste
   c. arvioimisperuste
   d. arvohetki
   e. korvauksen maksaja
   f. korvauksen saaja
   g. korvausten erääntyminen
   h. vuotuinen korko
   i. sopimus korvauksesta
   j. edunvalvontakustannukset

4. a. Hintamallien soveltaminen korvausten arvioinnissa?

   b. Arvioi lunastettavan raakamaa-alueen käypähinta seuraavien tietojen perusteella.

   Lunastettavan alueen pinta-ala 2,54 ha ja etäisyys keskustasta 4,3 km. Edustavista vertailukaupoista on laskettu seuraavat ominaisuuksien tilastolliset tunnusluvut:

	Keskiarvo	Keskihajonta
yksikköhinta (€/m2)	2,61	0,19
pinta-ala (ha)	4,02	3,35
keskustaetäisyys (km)	4,55	0,46

   Valtakunnallisessa raakamaan hintatutkimuksessa on noin kaksi vuotta aiemmin muodostettu ns. maakuntamalli:

   Yksikköhinta = $e^{4,94}$ x kuntaryhmä x aika x rakennettavuus x saaja x $ala^{-0,11}$ x $keskustaetäisyys^{-0,27}$.

Esimerkki tehtävään 2.

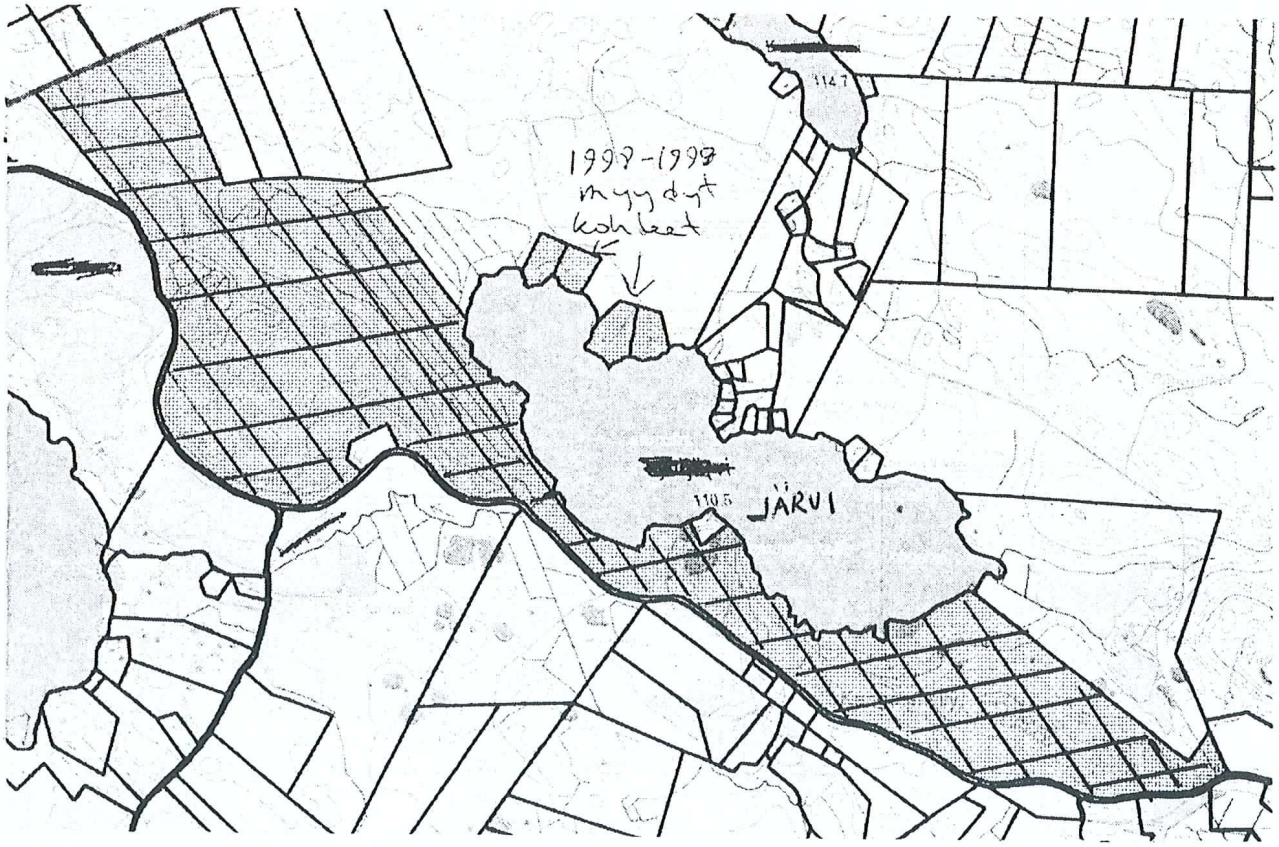
Arvioitava tila (rasteroitu) sijaitsee Kanta-Hämeessä. Tilaan kuuluu rakentamatonta rantaviivaa n. 1,9 km, josta 2/3 on lähes rakentamiskelvotonta (ks. kartta). Kunnanvaltuuston hyväksymän oikeusvaikutuksettoman rantaosayleiskaavan mitoituksen mukaan tilalle tulisi 11 rantarakennuspaikkaa, joista yksi on jo toteutettu. Ympäristökeskuksen kanssa käydyn keskustelun mukaan realistinen yleismitoitus olisi 4 rakennuspaikkaa/rantakm, mutta varmuus saadaan vasta ranta-asemakaavalla. Rannan laatu ja luonne huomioiden alueelle voisi saada 6 uutta lupaa ranta-asemakaavalla. Poikkeusluvilla rakennuspaikkoja ei voisi toteuttaa eikä kunta ole kiinnostunut laatimaan alueelle oikeusvaikutteista rantaosakaavaa.

Kauppahintatutkimuksessa kauppahintarekisteristä löydettiin edustavia rantaan rajoittuvien rakentamattomien lomarakennuspaikkojen kauppoja 6 kpl:

2006.10.05	0,700 ha	70.000 €	ei kaavaa
2002.05.13	0,344 ha	39.000 €	kaava
2002.03.28	0,445 ha	67.275 €	kaava
2001.06.25	0,423 ha	37.001 €	kaava
2000.07.26	0,360 ha	22.285 €	ei kaavaa
2000.06.09	0,344 ha	26.910 €	kaava

Ko. järven rannalla oli tehty 4 kauppaa vuosina 1998-99, joissa hintojen keskiarvo oli ollut 18.290 €, 1,55 €/m2 ja mediaani 17.660 €, 1,40 €/m2.

Kiinteistöjen kauppahintatilaston mukaan omarantaisen lomarakennuspaikan hintakehitys vuodesta 1998-99 vuoden 2005 puoliväliin oli noin 1,9-kertainen Kanta-Hämeessä.



MAA-20.3302 Kiinteistötaloustiede

Tentti 8.3.2007

1. Markkinamekanismi ja markkinatasapaino kiinteistömarkkinoilla?

2. Selitä seuraavat käsitteet

   a) Markkina-arvo
   b) Paras ja tuottavin käyttö (Highest and best use)
   c) Kaupungin maapolitiikka
   d) Keskuspaikkateoria
   e) Täydellinen kilpailu
   f) Kiinteistöliiketoiminta
   g) Bilateraalinen monopoli maamarkkinoilla
   h) Coasen teoreema
   i) Spatiaalinen kilpailustrategia
   j) Odotusarvo

3. Yhteisten alueiden tragedia vs. elinvoimainen yhteisomistus? Käsittele erityisesti myös yhteisomistuksen onnistumisen edellytyksiä.

4. Yritysten sijoittuminen kaupunkialueella?