

Kiinteistöarvioinnin perusteet Maa-20.1123

Tentti 6.3.2010

Kysymyspaperia ei tarvitse palauttaa

1. Kysymyspaperin kääntöpuolella on kuvattuna kiinteistöarvioinnin prosessi. Mitä tarkoitetaan seuraavilla arviointiprosessiin kuuluvilla käsitteillä / prosessin vaiheilla
  - a) arvolaji
  - b) arvopäivä
  - c) paras ja tuottavin käyttö
  - d) saatujen arvo-osoitusten yhteensovittaminen?
  
2. Ensimmäisen vuoden aikana kiinteistön potentiaalinen bruttovuokratulo on 1000 euroa kuussa ja käyttöaste 90 prosenttia. Käytön ja ylläpidon kustannukset ovat 200 euroa/kk ja ajanmukaistaminen vie 100 euroa kuussa. Sijoittajan tuottovaatimus on 7,5 prosenttia.
  - a) Laske kiinteistön arvo. (Suositeltava menetelmä on suora pääomitus.)
  - b) Mikä on ko. kiinteistön arvo, jos vuotuisten tuottojen oletetaan kasvavan vakionopeudella  $g = 2\%$
  
3. Kokemusperäinen menetelmä kiinteistöarvioinnissa.
  
4. Kustannusarvomenetelmän soveltuvuus kiinteistön markkina-arvon määrittämiseen?

Tehtävän määrittely						
Määrittele kohde-kiinteistö	Määrittele kiinteistö-oikeudet	Arvioinnin käyttö-tarkoitus	Määrittele arvolaji	Arvopäivä	Toimeksi-annon tarkoitus	Muut rajoittavat ehdot
<b>Alustava analyysi ja tiedon valinta sekä kerääminen</b>						
YLEINEN (Seutu, kaupunki ja naapurusto) Sosiaalinen Taloudellinen Hallinnollinen Ympäristöllinen		YKSITYISKOHTAINEN (Kohde- ja vertailuaineisto) Kustannus ja arvonalennus Tuotot ja kulut Pääomitus korko Omistushistoria Kiinteistön käyttö		KILPAILEVA TARJONTA JA KYSYNTÄ (Kohdemarkkinat) Kilpaillevien kiinteistöjen inventointi Kaupat ja myyntitoimeksiannot Vajaakäytöt ja tarjoukset Kysyntätutkimukset Menekkiaste		
<b>Paras ja tuottavin käyttö</b> Jalostamaton maa Jalostettu kiinteistö						
Täsmennettynä käytöllä, ajalla ja markkinaosapuolilla						
<b>Maan arvon estimointi</b>						
<b>Tehtävän ratkaiseminen</b>						
Kauppa-arvomenetelmä		Tuottoarvomenetelmä		Kustannusarvomenetelmä		
<b>Saatujen arvo-osoitusten yhteensovittaminen ja lopullinen estimointi</b>						
<b>Määritetyn arvon raportointi</b>						



**Aalto-yliopisto**  
Teknillinen korkeakoulu

Maa-20.1123 Kiinteistöarvioinnin  
perusteet K2010