

## **TENTTI Kiinteistöarvioinnin perusteet 5.3.2011**

Kysymyspaperia ei tarvitse palauttaa.

1. Tehtävänäsi on määrittää erään kiinteiston markkina-arvo suoralla pääomituksella.
  - a) Millaisia numeerisia tietoja tarvitset arviointiin liittyvän laskennan eri vaiheissa (miksi)? (10p)
  - b) Onko tiedon tarpeissa jotain muutoksia, jos markkina-arvon sijaan määritetään investointiarvoa? (5p)
2. Olet arvioimassa kokemusperäisellä (kauppa-arvomenetelmällä) menetelmällä kerrostaloyksion markkina-arvoa.
  - a) Miten käsittelet vertailukauppa-aineistoa (samankaltaistaminen)? (10 p)
  - b) Millaista epävarmuutta arvioinnin lopputulokseen voi jäädä (ja mistä syystä)? (5 p)
3. Millaisissa kiinteistöarvointitilanteissa kustannusarvomenetelmä soveltuu hyvin markkina-arvon määrittämiseen, millaisissa huonosti. Perustele. (10 p)

## **TENTAMEN Grunderna för fastighetsvärdering 5.3.2011**

Frågepappret behöver inte återlämnas.

1. Din uppgift är att bestämma en fastighets marknadsvärde genom att använda direkt kapitalisering.
  - a) Vilka slags numeriska data behöver du i olika faser av beräkningen (varför)? (10p)
  - b) Finns det några förändringar i behovet av data om du skall bestämma investeringsvärde istället för marknadsvärde. (5 p)
2. Du håller på att värdera marknadsvärdet på en enrumslägenhet i höghus genom att använda Den empiristiska saluvärdemetoden.
  - a) Hur ska du behandla jämförelseprismaterialet (att göra dem jämförbara)? (10 p)
  - b) Hurdan osäkerhet kan ingå i värderingens slutresultat (och varför)? (5 p)
3. I vilka slags värderingssituationer passar omkostnadsvärdemetoden bra och i vilka passar den dåligt om du ska bestämma marknadsvärde? Argumentera. (10 p)