

MAA-20.1123 KIINTEISTÖARVIOINNIN PERUSTEET

TENTTI 29.8.2008

Vastaa kysymyksiin max. 1 sivu per kysymys. Tarvittavat kaavat löytyvät seuraavalta sivulta.

1. Kerro seuraavat käsitteet lyhyesti:

- a. Markkina-arvo
- b. Kiinteistö
- c. Korvaus
- d. Paras ja tuottavin käyttö (highest and best use)
- e. Katselmus

2. Mitä eri poistomenetelmiä on?

3. Vertaile lyhyesti kolmen pää-arviointimenetelmän hyviä ja huonoja puolia. Perustele lisäksi minkä menetelmän valitsisit käyttöön seuraavissa arviointikohteissa:

- a. omakotitalo Espoossa (laadultaan vaihtelevia vertailukauppoja)
- b. kauppakeskus Turussa (ei juuri vertailukauppoja)

4. Henkilö asettaa tavoitteekseen hankkia 15 vuoden päästä 150 000 € maksavan asunnon. Kuinka suuri summa hänen on talletettava joka kuukausi tililleen, kun säästöjen korko on 5 %?

Samansuuruisen vuotuismaksun nykyarvo määritellään: $T = a \cdot \frac{(1+r)^t - 1}{(1+r)^t \cdot r}$

Samansuuruisen vuotuismaksun nykyarvo, kun suoritukset jatkuvat ikuisesti, määritellään:

$$T = \frac{a}{r}$$

Samansuuruisen vuotuismaksun loppuarvo määritellään: $T = a \cdot \frac{(1+r)^t - 1}{r}$

Nykyarvon jakautuminen annuiteetteihin määritellään: $a = T \cdot \frac{(1+r)^t \cdot r}{(1+r)^t - 1}$

Loppuarvon jakautuminen samansuuruisiin vuotuismaksuihin määritellään: $T = a \cdot \frac{r}{(1+r)^t - 1}$

Kertasuorituksen nykyarvo määritellään: $T = a \cdot \frac{1}{(1+r)^t}$

Kertasuorituksen loppuarvo määritellään: $T = a \cdot (1+r)^t$

Kaavoissa a = vuotuismaksu, r = korko % ja t = aika vuosina.