

AKA-PROVET / GENERELL AUKTORISERING
PROVET AV CENTRALHANDELSKAMMAREN GODKÄND VÄRDERARE
8.5.2010

Fråga 1 (max. 3 p)
Gemensam för alla

1. a) Vilka begränsande villkor (Limiting Conditions) finns upptagna i IVS:s uppförandekod (Code of Conduct) och vad kan dessa basera sig på? (sammanlagt 1,25 p)

- b) Vilka angelägenheter bör man enligt bestämmelserna om god fastighetsvärderingssed (KA ry) avtala om i uppdragsavtal som berör värderingshandlingar? För att svaret ska ges fulla poäng förutsätts att man tar upp punkterna som motsvarar listan på exempel som finns i bestämmelserna om God fastighetsvärderingssed. (sammanlagt 1,75 p).

Riktgivande modellsvår

- a) begränsningar som påverkar värderingen (0,5), som kan bero på kunderna (0,25), värderaren (0,25) eller lokal tvingande lagstiftning (0,25).

- b) behövliga (0,25), t.ex. vilken egendom värderas (0,25), vilken värdetidpunkt avses (0,25), vilket värde avses (0,25), värderingsutlåtandets syfte (0,25), vederlag eller tillämplig faktureringsgrund (0,25), leveranstid (0,25).

Fråga 2

Gemensam för alla

2a) Utförande av byggåtgärder på vattenområde i annans ägo?

2b) Förklara **vad** följande begrepp **hänför sig till** – kopiera inte lagtexten utan berätta i korthet i vilka sammanhang följande begrepp blir aktuella i värderingsarbetet

- våningsyta
- lägenhetsyta

2c) När behövs

- tillstånd för miljöåtgärder
- åtgärdsstillstånd

Riktgivande modellsvår

2a)

Det är fråga om s.k. rätt till allmännyttjande av vattenområden

- strandens ägare eller innehavare har byggrätt
- för privat bruk
- berör byggande framför strand på vatten, man får bygga
 - o fästpål för båt
 - o brygga från stranden
 - o båthus
 - o badhus
 - o tvättstuga
 - o bastu eller motsvarande
- man får inte orsaka vattenområdets ägare
 - o skada
 - o väsentlig olägenhet
 - o ändring med avseende på vattendragets tillstånd, djup, vattenstånd eller vattenlopp

(bl.a. Tepora, Kartio, Koulu, Wirilander, Kiinteistön käyttö ja luovutus, s. 43)

2b)

- våningsyta: (Markanvändnings och bygglagen 115 §) – avser sammanlagd tillåten våningsyta på byggplatsen, beskriver inte byggnadens areal
- lägenhetsyta (RT –kortti 12-10277 SFS 5139)

Auktoriseringsprov för fastighetsvärderare 8.5.2010
Frågor och riktgivande modellsvår/Generell auktorisering

2c)

- tillstånd för miljöåtgärder (Markanvändnings- och bygglagen 128 §)
- åtgärdstillstånd (Markanvändnings- och bygglagen 126 §)

Fråga 3 (max. 6 p)
Gemensam för alla

- a) Beskrivning av saluvärdemetoden enligt översättningen av IVS 2003
 - b) Beskrivning av avkastningsvärdemetoden enligt översättningen av IVS 2003
 - c) Beskrivning av omkostnadsvärdemetoden enligt översättningen av IVS 2003
-

Riktgivande modellsvar

- a) Saluvärdemetoden (Sales Comparison Approach). Denna jämförelsemetod prövar försäljning av likadan eller motsvarande egendom samt relaterad marknadsinformation och baserar sin värdeuppskattning på jämförelseprocessens resultat. Vanligen jämförs egendomen som ska uppskattas (egendomsobjektet) med köpet av likadan egendom på den öppna marknaden. Även förmedlingsobjekt och offerter kan prövas. 2 p
- b) Avkastningsvärdemetoden (Income Capitalisation Approach). Denna jämförelsemetod prövar uppgifter om intäkter och utgifter som hänför sig till egendomen som ska uppskattas och uppskattar värdet med hjälp av kapitaliseringsprocessen. Vid kapitalisering sammanslås intäkter (vanligen nettointäkter) och ett visst definierat värde och materialiserat inkomstflöde omvandlas till värdeestimat. Processen kan pröva direkta beroendeförhållanden [dvs. kapitaliseringsfaktorer (capitalisation rates)], intäkter (yield) eller diskontoräntor (som visar avkastning på investerat kapital) eller båda. Ersättningsprincipen avser vanligen att det inkomstflöde som ger den högsta avkastningen i relation till en viss risknivå ger det mest sannolika värdetalet. 2 p
- c) Omkostnadsvärdemetoden (Cost Approach). Denna jämförelsemetod prövar möjligheten att man som substitut för anskaffning av en viss nytthet kan bygga en annan nytthet antingen som kopia av den ursprungliga eller så att den ger likadan behållning. Då det är fråga om fastigheter kan man generellt inte motivera att någon skulle betala mera för en viss fastighet än vad som skulle motsvara förvärvspriset för motsvarande landareal plus bygge av alternativ konstruktion ifall inte tidsbrist, olägenhet och risk påverkar situationen. I praktiken medför metoden också att man då det är fråga om äldre och/eller bristfälligt fungerande fastigheter måste definiera värdeminskningen ifall kostnadsuppskattningen för en ny fastighet i orimlig omfattning överskrider det pris som sannolikt kommer att betalas för fastigheten som uppskattas. 2 p

DEL II

Fråga 4 (max. 8 p)

Generell auktorisering, av Centralhandelskammaren godkänd värderare

Kontorslokalmarknadens specialkaraktistika enligt publikationen Olkkonen – Kaleva – Land: Toimitilasijoittaminen - Markkinat, Strategia, Analyysi. KTI Institutet för Fastighetsekonomi, SITRA 157, 1997.

Riktgivande modellsvar

Sidorna 26 – 27:

Fysiska specialkaraktistika

1. Platsbundenhet
2. Unikt läge
3. Varaktighet

Ekonomiska specialkaraktistika

1. Fåtalighet
2. Långvarighet
3. Varierbarhet/Förädling/Utveckling
4. Läge

Specialkaraktistika med avseende på marknader och investeringar

1. Stor enhetsstorlek
2. Låg likviditet
3. Offentliga sektorns interventioner
4. Indelning i delmarknader
5. Bristfällig information
6. Ingen offentlig marknadsplats finns
7. Marknaden är svår att förutse
8. Uppfattningar och förväntningar
9. ”Psykologisk inkomst”
10. Oligopol på utbudssidan
11. Höga transaktionskostnader
12. Behov av mångsidiga administrativa resurser

Sammanlagt 19 punkter, 0,75 poäng för varje rätt svar, varvid 11 rätt ger fulla poäng.

Fråga 5 (max. 10 p)

Generell auktorisering, av Centralhandelskammaren godkänd värderare

Skriv på order av ägaren ut ett värderingsutlåtande för en omfattande strandfastighet för försäljningsändamål. Du har verkställt syneförrättning på området den 20 april 2010.

Riihiniemi fastighet RNr 2:6 ligger i Nyssöla kommun i byn Kivikko i Mellersta Finland. Den sjörika kommunen Nyssöla har 3 000 invånare, men antalet invånare fördubblas under sommartid p.g.a. omfattande semesterboende. Avståndet till Helsingfors är ca 160 km längs bra väg.

Riihiniemi fastighet på 2,4 hektar bildades på 1930-talet. Strandlinje på ca 400 m vid den rätt stora klarvattensjön Pyhäjärvi ingår. Eftersom varken väg eller vägrätt till fastigheten finns har man åkt båt över sjön över 2 km för att kunna nå den gamla ståtliga stockbyggda bastustugan i fastighetens östra del. Riihiniemi har torr, kuperad och delvis bergig terräng. Trädbeståndet är gamla kraftiga tallar. Utsikten är imponerande. Stranden är hårdbottnad och djupnar rätt fort. Fastigheten ligger i kommunens södra del och man håller precis på att inleda arbetet för att lägga upp en stranddelgeneralplan. Stranddelgeneralplanen i kommunens norra del har precis fastställts. Fastigheten har 30 andelar i Nyssöla samfällda skog.

Max 10 poäng

Utgångsinformation:

Bilagakarta

Förvärvsprisuppgifter:

I Nyssöla kommun gjordes under åren 2007-2009 12 st. köp av obebyggda strandtomter enligt följande: min 5 €/m², max 29 €/m², medeltal 19 €/m² och median 14 €/m².

Förvärvsprisen varierade enligt följande: min 40 000 € max 125 000 € medeltal 91 000 € och median 79 000 €. Jordarealernas medeltal var 5 600 m².

I Nyssöla kommun gjordes under åren 2007-2009 23 st. köp av bebyggda strandtomter enligt följande: min 62 000 €, max 188 000 €, medeltal 125 500 € och median 102 000 €. Jordarealernas medeltal var 4 200 m².

Under åren 2007-2009 gjordes 7 st. skogsköp enligt följande: median 3 176 €/ha och medeltal 3 655 €/ha och medelspridning 2 074 €/ha. Medeltalet för jämförelseköpens arealer var ca 5,9 ha.

Trädbestånd

Enligt av skogsvårdsföreningen år 2007 utarbetad trädbeståndsuppskattning uppgick värdet på Riihiniemi fastighets trädbestånd till 7 500 €

Byggnaden

Det tekniska nuvärdet för den stockbyggda bastustugan, byggd år 1947, har uppskattats vara 6 800 € enligt beräkning på basen av VTT:s informationsblad 1669 Rakennusten kustannusarviointiohje, 1995, och dess komplement 1997. Byggnaden är i gott skick för sin ålder. Varken el eller vattenledning finns.

Andelarna i samfälld skog

Under åren 2006-2008 gjordes två köp avseende Nyysölä samfällda skog och priserna för en andel i den samfällda skogen var 950 € och 1 020 €. År 2009 ökade totalantalet andelar i Nyysölä samägda skog 50 % när en stor skogsareal sammanslogs med den samägda skogen mot andelar i samfälld skog.

Riktgivande modellsvar

Värderingsutlåtandets uppbyggnad	2 p
- Modellenlighet	
- Utgångsinformation, informationskällor	
- Besiktning av terrängen ska omnämnas	
Värderingsmetoder	1 p
- Saluvärde byggplatser, andelar i samfälld skog	
- Omkostnadsvärde, byggnader	
Marknadsanalys	1 p
- Allmän ekonomisk situation	
- Utsikter för efterfrågan av strandtomter och andelar i samfälld skog är bra	
- Bra läge	
Vägrätt	1 p
- Ansökan om enskild vägförrättning för att få vägrätt, kostnad omkring 1 000 € plus ersättning till markägare	
- Kostnad för vägbygge ca 15 000 €/km	
- Svårt att placera väg p.g.a. näraliggande gårdsområde	

Auktoriseringsprov för fastighetsvärderare 8.5.2010
Frågor och riktgivande modellsvår/Generell auktorisering

Skogsvärdering 0,5 p

- Trädbeståndet värderas varken enligt skogsbruksvärde eller jämförelseköp avseende skogsareal, men det höjer strandtomtens värde

Värdering av byggplatser och byggnader 3 p

- Antalet byggplatser på basen av strandlinjens längd och utmätning i generalplanen i norr
- Fastigheten bildades och byggnaden byggdes innan bygglagen hade trätt i kraft
- Sannolikt antal byggplatser 2 st.
- Två exceptionellt stora byggplatser, värdering enligt jämförelsepriser, ej kvadratpriser. Arealökning överskridande en halv hektar har rätt liten inverkan på byggplatsens värde. Fint ställe, fint trädbestånd, bra vädersträck, rent vatten, bra strand höjer värdet
- En byggplats är obebyggd
- En byggplats är bebyggd, dess värde bestäms enligt värdet på den stora obebyggda byggplatsens värde plus värde som rejält överskrider byggnadens tekniska värde, eftersom byggplatsen där är säkrad och klar.

Värdering av samfällad skog 0,5 p

- 30 x medeltalet för jämförelseköpen
- Ökning av andelar i samfällad skog påverkar inte andelarnas värde eftersom motsvarande ökning har skett med avseende på den samfällda skogens värde

Värderingens precision 1 p

- Ekonomisk situation och övriga osäkerhetsfaktorer
- Osäkerhet p.g.a. att plan inte finns
- Osäkerhet huruvida väg kan byggas

Sammanlagt 10 p

