

Kiinteistötalouden ja -arvioinnin perusteet

Kiinteistön arvon muodostuminen &
Kiinteistöarvioinnin perusteet



Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden
korkeakoulu

Eero Valtonen

7.5.2019

Miksi tarvitaan kiinteistöarviointia?

Täydellinen ja vapaasti saatava informaatio hinnoista & suhteellisen homogeeninen tuote

→ Ei tarvetta arvioinnille

Ei lainkaan informaatiota tai täydellisen uniikki tuote

→ Arviointi käytännössä täysi arvaus → Ei tarvetta arvioinnille

Rajoitettu ja kallis informaatio hinnoista & heterogeeninen tuote

→ **Arvioinnille tarvetta!!!**

Kiinteistöarviointi (Fanning ym. 1994)

Kolme teoreettista tasoa kiinteistön arvoon:

Arvoteoria

- Miten arvo muodostuu?

Arviointiteoria

- Millä tekniikoilla/metodeilla arvo määritetään

Arvonmäärittysteoria

- Linkki arvoteorian ja arviointiteorian välillä → arviointiprosessi

Keskeisiä kysymyksiä arvon muodostuksen kannalta

Mitä toimintoja kiinteistöllä voidaan toteuttaa → Mitä hyötyjä sillä saavutetaan

- Miten hyvin kiinteistö soveltuu kyseiseen toimintoon

Absoluuttinen ja suhteellinen etu kyseisessä toiminnossa (Laakso & Loikkanen 2004)

- Vaihtoehtoiskustannus

Sama kiinteistö tuottaa monia hyötyjä → monitahoinen analyysi

Mikä on muiden kiinteistöjen kyky tuottaa samankaltaista hyötyä

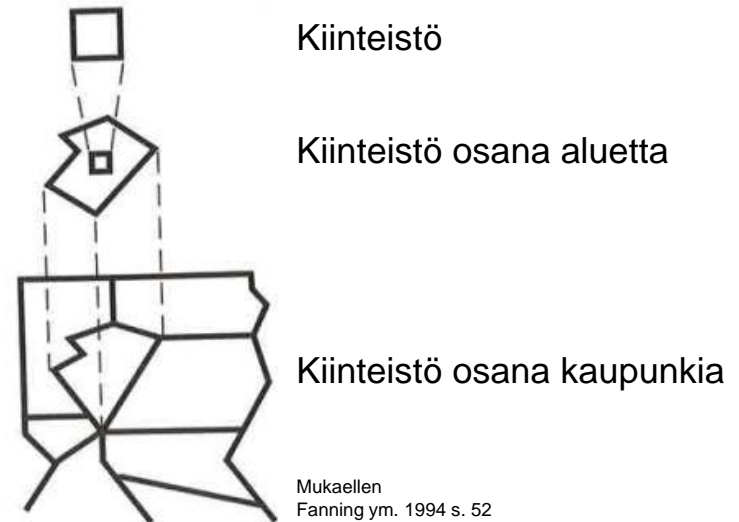
- Niukkuus



Sijainti, sijainti, sijainti

Sijainti määrittää mitä hyötyjä kiinteistö voi tuottaa

- Missä toiminnossa hyödyt suurimmat? (vrt. Markkina-analyysi luento)



Sijainti

(Fanning ym. 1994)

Kiinteistö

- Kiinteistön rajat ja muoto
- Yksityisyys vs näkyvyys ohikulkijoille (eli mitä on rajojen toisella puolella)
- Rakennusten ja rakenteiden sijainti (esim. parkkipaikat)
- Pääsy kiinteistölle (liikenne sisään ja ulos)
- Liikenne kiinteistöllä

Sijainti

(Fanning ym. 1994)

Kiinteistö osana aluetta ja kaupunkia

- Fyysinen sijainti muuttumaton
- Taloudellinen sijainti muuttuu
 - Muiden kiinteistöjen käyttö muuttuu
 - Kuluttajien ja yritysten preferenssit muuttuvat
 - Kiinteistön saavutettavuus/kilpailuasema muuttuu (makro & mikro)

Esimerkkejä?

Arvo vs hinta (IVS 2013)

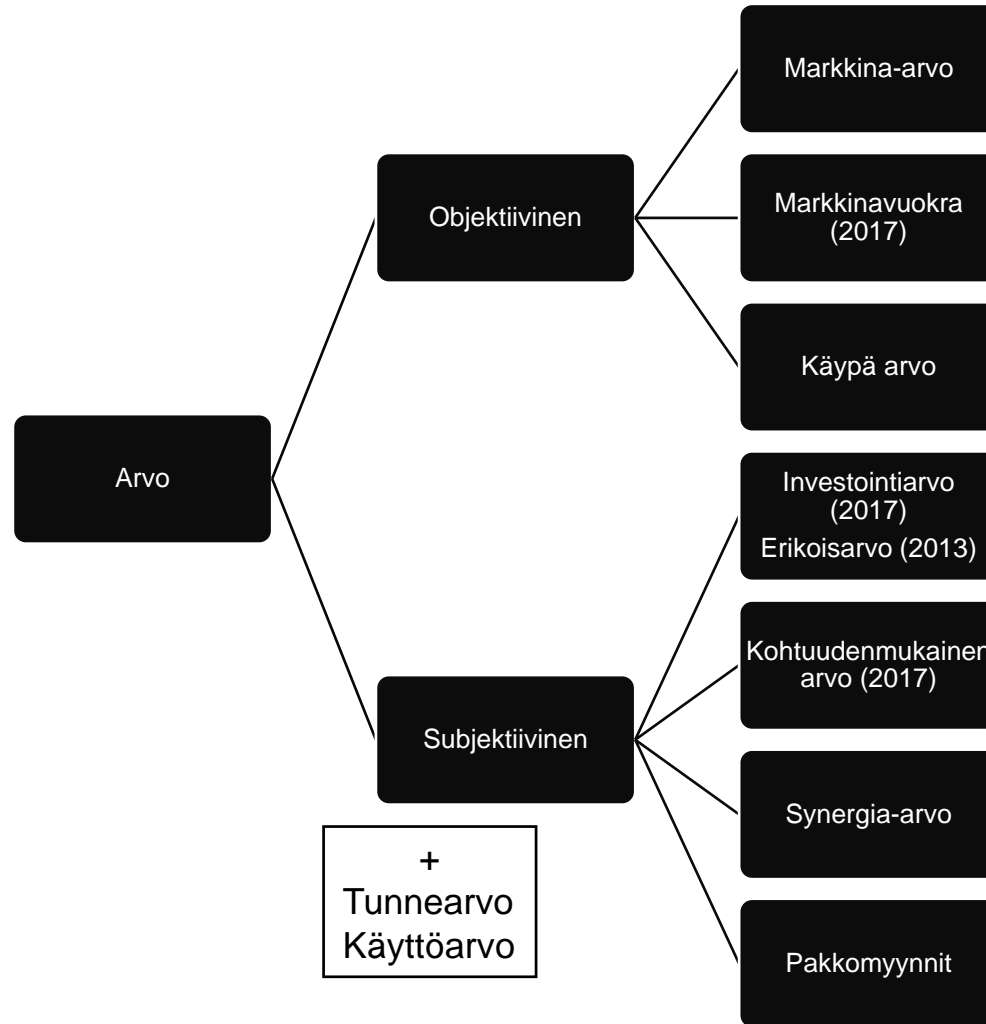
Hinta on määrä, joka on pyydetty, tarjottu tai maksettu hyödykkeestä. Riippuen tietyn myyjän tai ostajan taloudellisista mahdollisuuksista, motivaatiosta tai erityisintresseistä maksettu hinta saattaa poiketa muiden arvostamasta hyödykkeen arvosta.

Arvo ei ole tosiasia vaan mielipide joko:

- todennäköisimmästä hyödykkeestä vaihdossa maksetusta hinnasta, tai
- hyödykkeen omistamisen hyödyistä.

Vaihtoarvo on hypoteettinen hinta, ja hypoteesi, jonka perusteella arvo arvioidaan, määritetään arvioinnin tarkoituksen perusteella. Arvo omistajalle on arvio hyödyistä, jotka omistamisesta kertyvät tietylle taholle.

Arvo



Markkina-arvo (IVS)

Arvioitu rahamäärä

- jolla hyödyke tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa
 - liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä
- asianmukaisen markkinoinnin jälkeen
- osapuolten toimiessa
 - asiantuntevasti
 - harkitusti ja
 - ilman pakkoa

Arviointiprosessi

(Mukaiillen Fanning ym. 1994, s. 10)

1. Ongelman määrittäminen

- Mihin arviota tarvitaan ja millaisesta kohteesta

2. Datat keräys ja markkinoitavuusanalyysi (markkina-analyysiluento)

3. Parhaan ja tuottavimman käytön määrittäminen

4. Arviointimenetelmän/menetelmien käyttö

5. Määritetyn arvon raportointi

Arvioinnin päämenetelmät

1. Kauppa-arvomenetelmä
2. Tuottoarvomenetelmä
3. Kustannusarvomenetelmä

Kuka saa tehdä arviointia???

Lakisääteiset viranomaisarviointit → MML toimitusinsinöörit

Kiinteistörahastolain, arvopaperimarkkinalain, sijoitusrahastolain ja kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain määrittelemissä arvioinneissa käytettävä KHK-arvioijaa

Vapaaehtoiset arvioinnit

- Vapaa ammatti → arvion tilaajan vastuulla valita pätevä arvioija
- Kiinteistövälitykseen (ja niihin liittyviin arvioihin) pitää olla LKV ja vuokravälitykseen LVV pätevyys

Laillistettu kiinteistönvälittäjä LKV Laillistettu vuokrahuoneiston välittäjä LVV

- Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunta järjestää kokeen
- Tuntee toiminnan harjoittamisen kannalta (1) tarpeellisen lainsäädännön ja (2) hyvän välitystavan sekä (3) hallitsee välitystoimeksiannon hoitamisen edellyttämät käytännön toimet.

Kansainvälinen Arviointistandardi –neuvosto (IVSC)

Tavoitteena

- rakentaa luottamusta ja yleistä uskoa arviointiprosessiin
 - luomalla viitekehys arviointitoiminnan harjoittamiseen asianmukaisesti koulutettujen ja eettisesti toimivien arviointiammattilaisten toimesta

Toteuttaa tavoitettaan

- luomalla ja ylläpitämällä Kansainvälistä Arviointistandardeja (IVS)
 - Viimeisin versio 2017 (toistaiseksi vain englanniksi, melko paljon muutoksia!)
 - Viimeisin suomenkielinen käännös 2013
- julkaisemalla teknisiä ohjeita ammattimaisille arvioijille ja
- edistämällä arviointiammatin kehitystä ja eettisiä käytäntöjä maailmanlaajuisesti

Ammatimainen arvioija IVSC:n mukaan

<https://www.skayry.fi/wp-content/uploads/2018/02/P%C3%A4tevyyskehys.pdf>

IVSC:n jäsenenä olevan Arvioinnin Amatillisen Organisaation jäsen

Osoittaakseen ammatillista pätevyyttään ammatillisen arvioijan tulee osoittaa hallitsevansa

- ammatilliset tiedot
- ammatilliset taidot
- ammatilliset arvot, etiikan ja käyttäytymisen

Pätevyys saavutetaan Amatillisen Kehityksen Perusteilla (IPD) sekä Jatkuvalle Amatillisella Kehittymisellä (CPD)

Arvioinnin ammatilliset organisaatiot

Suomessa: Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry (SKAY)

- <https://www.skayry.fi/yhdistys/>

Maailmalla:

- <https://www.ivsc.org/about/members/our-members>
- Kansainvälisistä järjestöistä [The Royal Institution of Chartered Surveyors](#) aktiivinen

Ammattipätevyyden valvonta Suomessa

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta

- Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
- Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)
- Sama koe → KHK:n hylkäämisestä voi valittaa hallinto-oikeuteen

AKA & KHK

- Arviointitehtäviin soveltuva koulutus
- Vähintään kolmesta viiteen vuoteen työkokemusta arviointialalta
- Sitoutuneet noudattamaan
 - Kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, ohjeita ja määräyksiä
 - Hyvää kiinteistöarviointitapaa
 - [Kansainvälistä arviointistandardia \(IVS\)](#)



Kansainvälinen ammattipätevyys

MRICS (tai AssocRICS tai FRICS)

- Royal Institute of Chartered Surveyors (Yhdistynyt kuningaskunta)
 - Operoi maailmanlaajuisesti

Oma Red Book arviointiohje

- Kansainvälinen standardi
 - <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-2017-global-edition-rics.pdf>
- UK lisäosa
 - <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-global-standards-2017-uk-national-supplement.pdf>

Lähteet

Fanning, S.F. et al. (1994). Market Analysis for Valuation Appraisals. Appraisal Institute.

Seppo, L., & Loikkanen H. A. (2004). Kaupunkitalous. Helsinki. Gaudeamus.