

Kiinteistötalouden ja -arvioinnin perusteet

Arviointimenetelmät



Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden
korkeakoulu

Eero Valtonen

9.5.2019

Kolme päämenetelmää

1. Kauppa-arvomenetelmä
2. Tuottoarvomenetelmä
3. Kustannusarvomenetelmä

Perusohje suosittavasta menetelmästä (IVS 2017): ”Vaikka mikään menetelmä ei ole sovellettavissa kaikissa tilanteissa, hintatietoa aktiivisilta markkinoilta pidetään yleisesti vahvimpana perusteena arvolle.”

Kauppa-arvomentelmä

Idea: Verrataan hyödykettä identtisiin tai samankaltaisiin hyödykkeisiin, joista hintatietoa

Pitäisi käyttää, jos (IVS 2017)

- (Arvioinnin kohde on hiljattain kaupattu arvioitavan arvon ehdot täyttävässä kaupassa)
- (Arvioinnin kohde tai huomattavan samanlainen kohde on julkisesti noteerattu ja sillä käydään aktiivisesti kauppaa)
- Huomattavan samanlaisista kohteista on toistuvia ja/tai hiljattain tapahtuneita toteutuneita kauppvoja

Kauppa-arvomenetelmä

Voi käyttää harkiten (IVS 2017)

- Arvioinnin kohteen tai huomattavan samanlaisten kohteiden kaupat vanhoja markkinoiden volatilitteetti ja aktiviteetti huomioiden
- (Arvioinnin kohteet tai huomattavan samanlaiset kohteet ovat julkisesti noteerattuja, mutta niillä ei käydä aktiivisesti kauppaa)
- Markkinainformaatiota on tarjolla, mutta vertailukohteilla on merkittäviä eroavaisuuksia kaupan kohteeseen ja nämä vaativat subjektiivisia korjauksia havaittuihin kauppahintoihin
- Informaatio hiljattain toteutuneista kaupoista ei ole luotettavaa
- Kohteen arvoon vaikuttaa kriittisesti sen saavuttama hinta markkinoilla sen uudelleentuottamiskustannusten tai sen aikaansaaman tuoton sijaan

Kauppa-arvomenetelmä: alamenetelmiä

IVS 2017:

1. Vertailukauppamenetelmä
2. Julkisesti noteerattujen vertailukohteiden menetelmä

Vertailukauppamenetelmä (IVS 2017)

- 1. Tunnista markkinoilla yleisesti käytetyt vertailuyksiköt**
 - Esim. Suomen kiinteistömarkkinat €/m²
- 2. Tunnista käyttökelpoiset vertailukaupat ja laske niiden vertailuyksiköt**
- 3. Analysoi perusteellisesti määrälliset ja laadulliset erot kohteen ja vertailukauppojen välillä**
- 4. Säädi vertailukauppojen vertailuyksiköt siten, että ne kuvastavat kohdassa 3 tunnistettuja eroja**
- 5. Käytä kohdassa 4 määritettyjä vertailuyksikköjä kohteeseen**
- 6. Jos käytettiin useampia vertailuyksikköjä, koosta indikaatio arvosta**

Vertailukauppamenetelmä

Vertailukaupat tulisi valita ottaen huomioon seuraavat tekijät (IVS 2017)

- Useiden kauppojen käyttö yleisesti parempi kuin vain yhden
- Mitä samankaltaisemmasta kohteesta vertailukauppa on sen parempi
- Uudemmat kaupat parempia kuin vanhat
- Useimmissa tapauksissa kauppojen pitäisi olla riippumattomien osapuolten välisiä
- Vertailukaupoista pitäisi olla tarpeeksi informaatiota
- Informaation pitäisi olla luotettavasta lähteestä
- Toteutuneet kaupat tarjoavat parempaa arviointievidenssiä kuin aiotut kaupat

Tyypillisiä perusteita korjata vertailukauppojen kauppahintaa

Ero arvioitavassa oikeudessa (esim. omistus vs vuokraoikeus)

Ero sijainnissa

Ero maan laadussa sekä rakennuksen ominaisuuksissa (esim. ikä)

Ero sallitussa käyttötarkoituksessa ja kaavoituksessa

Ristiriita määritettävän arvon ja vertailukaupan välillä

Ero kaupan ja arvopäivän ajankohdassa sekä markkinatilanteessa

Tuottoarvomenetelmä

Idea: Muunnetaan tulevaisuuden kassavirrat yhdeksi nykyarvoksi

- Todelliset kassavirrat (esim. sijoituskiinteistö)
- Hypoteettiset kassavirrat (esim. vuokra, jota ei tarvitse maksaa omistusasujana)

Kertaus: nykyarvo

- Raha tänään arvokkaampaa kuin tulevaisuudessa, koska **riski** ja **vaihtoehtokustannus**
- Sijoitat tänään 100 euroa pankkitilille, joka maksaa 1% koron talletukselle vuodessa (pidät alkuperäisen summan ja koron tilillä)
 - Jos pidät rahan 3 vuotta tilillä saat vuoden 3 lopussa $(1+0,01)^3 \cdot 100\text{€} = 103\text{€}$
 - Tuon 103€ nykyarvo on siis $103\text{€} / (1+0,01)^3 = 100\text{€}$
 - Kassavirta diskontattu nykyarvoon 0,01 korolla

Tuottoarvomenetelmä

Pitäisi käyttää jos (IVS 2017)

- Kohteen tuotonmuodostuskyky on keskeinen arvoon vaikuttava tekijä osapuolten näkökulmasta
- Tulevasta tuotosta (määrä ja ajoitus) on saatavilla käyttökelpoisia ennusteita, mutta on vain joitakin (jos lainkaan) käyttökelpoisia vertailukauppoja

Tuottoarvomenetelmä

Voi käyttää harkiten (IVS 2017)

- Kohteen tuotonmuodostuskyky on vain yksi monista arvoon vaikuttavista tekijöistä osapuolten näkökulmasta
- Tulevien tuottojen määrään ja aikatauluun liittyy merkittävää epävarmuutta
- Kohteen tietojen saatavuudessa on puutteita
- Kohde ei ole vielä alkanut muodostaa tuottoa vaan näin ennustetaan tapahtuvan

Diskontattu kassavirtalaskelma (IVS 2017)

1. Valitaan kassavirran tyyppi
2. Valitaan laskelman tarkasteluajanjakso
3. Ennustetaan kassavirrat ajanjaksolle
4. Määritetään onko kohteella jäännösarvoa → jäännösarvon määrittäminen
5. Määritetään käytettävä diskonttauskorko
6. Diskontataan ennustetut kassavirrat (ml. jäännösarvo) nykyarvoon

Kustannusarvomenetelmä

Idea: Ostaja ei suostu maksamaan kohteesta enempää kuin saman hyödyn tuottavan kohteen hankintakustannus olisi.

Arvolle saadaan indikaatio laskemalla kohteen jälleenhankintakustannus ja vähentämällä siitä kohteen iästä johtuva arvonaleneminen

Kustannusarvomenetelmä

Pitäisi käyttää jos (IVS 2017)

- Osapuolet voisivat rakentaa arvioitavaa kohdetta huomattavasti vastaavan kohteen uudelleen
 - ilman lainsäädännöllisiä esteitä
 - ja se voitaisiin rakentaa niin nopeasti, että ostajalla ei olisi motiivia maksaa merkittävää lisähintaa siitä, että pääsee käyttämään kohdetta heti
- Kohde ei ole suoraan tuottoa muodostava ja kohde on niin uniikki, että tuotto- tai kauppaa-arvomenetelmän käyttö ei ole järkevää
- Määritettävä arvo perustuu jälleenhankintakustannukseen

Kustannusarvomenetelmä

Voidaan käyttää harkiten (IVS 2017)

- Osapuolet voisivat harkita vastaavan kohteen rakentamista, mutta rakentamisessa on mahdollisia lainsäädännöllisiä haasteita tai se veisi merkittävästi aikaa
- Muiden menetelmien tukena niiden tulosten järkevyyden tarkasteluun
- Kohde on rakennettu hiljattain, jolloin kustannusarvomenetelmään kuuluvat oletukset ovat hyvin luotettavia

Kustannusarvomentelmä: alamenetelmiä (IVS 2017)

1. Jälleenhankintakustannusmenetelmä

- Lasketaan kustannukset, joilla voidaan rakentaa kohde, joka tarjoaa vastaavan hyödyn kuin arvioitava kohde

2. Kopiointikustannusmenetelmä

- Lasketaan kustannukset, joilla voidaan rakentaa kopio arvioitavasta kohteesta

3. Summamenetelmä

- Määritetään omaisuuden eri omaisuuserien arvot erikseen ja lasketaan ne yhteen

Kustannusarvomentelmä: vanhentuneisuuden huomiointi (IVS 2017)

Fyysinen vanhentuneisuus

- Hyödyn väheneminen johtuen kohteen tai sen komponenttien iästä ja käytöstä

Funktionaalinen vanhentuneisuus

- Hyödyn väheneminen johtuen kohteen tehottomuudesta sen moderniin korvikkeeseen (rakenne, käytetty teknologia ym.)

Taloudellinen vanhentuneisuus

- Kohteen tuottamien tuotteiden tai palveluiden kysynnässä tapahtuneet negatiiviset muutokset
- Korvaavien kohteiden ylitarjonta markkinoilla
- Vaikeudet työntekijöiden tai raaka-aineiden saatavuudessa
- Kohteen käyttäjä ei kykene maksamaan markkinavuokraa

