

TEHOKKUUTTA suurten kiinteistömassojen ARVIOINTIIN

Piritta Haapala

Miksi kiinteistöomaisuutta arvioidaan?

Kiinteistöjen arviointi perustuu useimmissa tapauksissa vapaaehtoiseen arvioinnin tarpeeseen, joka tulee lisääntymään lähivuosien aikana. Kiinteistöjen massa-arviointeja laaditaan mm. tilinpäätöstarkoituksiin, luotonantoa tai yrityksen sisäistä päätöksentekoa varten. Massa-arviointi suoritetaan nykyisten ohjeiden ja säännösten nojalla yksittäisten kiinteistöjen arvojen summana.

Massa-arvioinnissa arvioidaan lukumäärältään suuria kiinteistöomaisuuksia

Kiinteistöjen massa-arvioinnilla tarkoitetaan suurien kiinteistöomaisuuksien arviointia samanaikaisesti yhtäläisiä arviointiperiaatteita noudattaen. Massa-arvioinnin luonteesta johtuen suuren kiinteistöomaisuuden arviointia ei voi suoranaisesti rinnastaa yksittäisen kiinteistön tai yksittäisen kohteen arviointiin, sillä massa-arvioinnissa käsiteltävien

kiinteistöjen lukumäärä aiheuttaa aina rajoituksia tiedon käsittelyyn ja tiedon hankintaan. Arvioinnit suorittaa yleensä ulkopuolinen ja riippumaton arvioija omistajan toimeksiannosta.

Työvaiheiden kehittäminen tehostaa arviointia

Massa-arvioinnin prosessin työvaiheet voidaan jakaa kolmeen eri vaiheeseen, jotka ovat arviointitietojen hankinta ja muokkaus, arvioinnissa käytettyjen kohdekohtaisten vertailutietojen määrittäminen (mm. tuottovaatimus sekä markkinavuokrat) sekä arviokirjan laatiminen ja tulosten esittäminen.

Arvioinnin työvaiheita kehittämällä pyritään vähentämään virheitä ja parantamaan kiinteistöarviointien vertailtavuutta. Lisäksi työtapojen kehittäminen nopeuttaa arviointiprosessin kulkua ja nostaa arviointityön laatua. Työtapojen muuttaminen voi tulla tarpeelliseksi asiakkaan tarpeiden muuttumisesta, jolloin arviointiprosessissa täytyy olla joustava.

vuotta. Valitettavan usein uusien työtapojen määrittäminen tai vanhojen ”jo hyväksi havaittujen” työskentelymallien muuttaminen koetaan työlääksi, eikä mahdollisesti saavutettuja parannuksia koeta tarpeellisiksi.

Tiedot asiakkaan kiinteistötietokannasta

Luotettavat arvioinnissa käytetyt lähtötiedot takaavat luotettavat tulokset. Ongelmana lähtötietojen hankinnassa on asiakkaiden erilaiset tietokannat. Arvioijan tarvitsemat arviointitiedot voidaan toimittaa useista eri lähteistä, eivätkä tiedontoimittajat välttämättä edes tiedä, mihin tarkoitukseen tietoja käytetään. Myöskään paperinippuina toimitetut tiedot eivät ole vielä jääneet historiaan. Jos asiakkaan kiinteistötietojärjestelmät ovat ajan tasalla ja asianmukaisesti päivitettyjä, tietojen hankinta voidaan toteuttaa suoraan asiakkaan kiinteistötietojärjestelmästä arvioijan tietokantaan. Tiedonkeruun automatisoinnilla arviointityö nopeutuu huomattavasti ja tiedonmuokkauksen mahdolliset virheet voidaan minimoida.

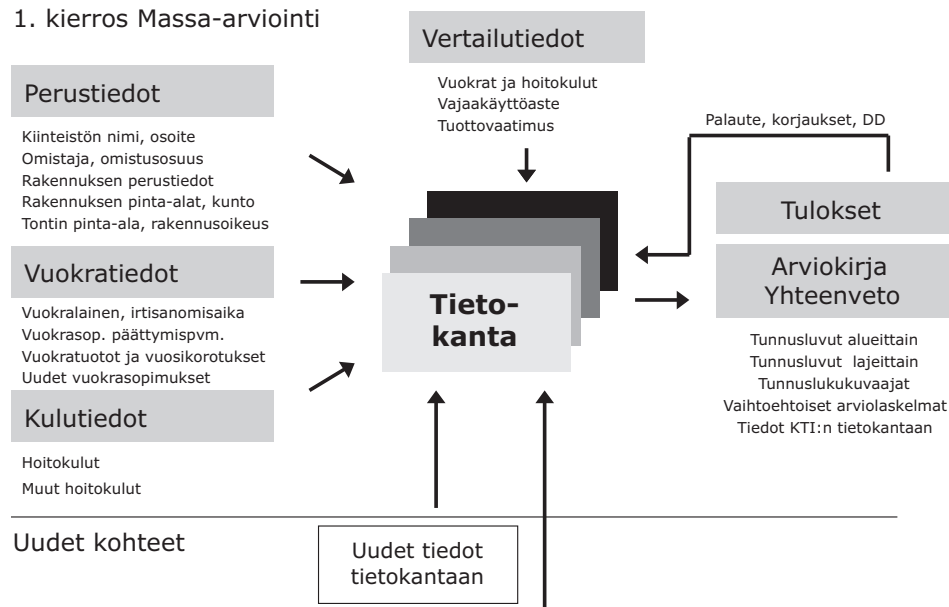
Massa-arvioinnin kehittämisen yhteydessä voidaan puhua myös massa-arvioinnin tuotteistamisesta. Tuotteistamisen tuloksena laaditaan työskentelyn perusmalli, jonka pohjalta asiakkaalle voidaan laatia räätälöityjä tuotteita ja palveluita.

Tärkeää tiedonkeruun kehittämässä on asiakkaan ja arvioijan vuorovaikutuksen eli tiedonkulun parantaminen. Molempipuolinen vuorovaikutus on helpointa varmistaa nimeämällä yhteyshenkilöt, jotka ovat tietoisia arvioinnin tarkoituksesta ja sen merkityksestä yritykselle.

Arviointien päivitys säästää resursseja

Kun kiinteistöomistajan kiinteistöomaisuus on arvioitu kohdekohtaisesti, on seuraavan arvioinnin laatiminen eli arvion päivitys huomattavasti helpompaa. Arvioija tuntee kiinteistöt edellisten arvioiden pohjalta ja tietokan-

1. kierros Massa-arviointi



2. kierros Päivitys

Päivitettyt tiedot tietokantaan,
vanhojen tietojen tarkistus

Kiinteistöjen massa-arvioinnin kulku ja sen työvaiheet. Tiedonhankinta ja tietojen muokkaus tarjoaa parhaat mahdollisuudet arviointiprosessin kehittämiseen.

Kiinnostus kiinteistöjen massa-arviointeja kohtaan on lisääntymässä. Ajankohtaisen markkinatiedon tuottaminen koetaan tarpeelliseksi yksityisellä ja enenevässä määrin myös julkisella sektorilla. Suurten kiinteistömassojen arvonmääritys vaatii laatijaltaan erityisiä työskentelymenetelmiä verrattuna yksittäisen kohteen tai kiinteistön arviointiin. Työläänä pidettyä arviointiprosessia voidaan tehostaa pienilläkin muutoksilla.



© Antero Aaltonen

Massa-arvioinnissa pienistä osista voi muodostua suurikin kokonaisuus.

nan päivitys tehdään vain muuttuneiden tietojen osalta. Myös uusien kohteiden lisäämisen tai myytyjen kohteiden poistamiseen tietokannoista kannattaa kiinnittää huomiota. Arvioiden päivitys säästää niin asiakkaan kuin arvioijankin resursseja ja eräs päivityksen myönteisistä vaikutuksista on saavutettava kustannussäästö.

Arvioinnin tulokset hyötykäyttöön

Arvioinnin tuloksena arvioija laatii arviokirjan ja esittää laaditut arviointilaskelmat. Arvioinnin tuloksina voidaan laatia monipuolisia vaihtoehtoisia las-

kelmia arvioijan tieto-taidon pohjalta. Arvioinnin tuloksia voidaan käyttää lähes sellaisenaan Kiinteistötalouden instituutin kiinteistöindeksiin, joka kuvaa kiinteistösijoitusten vuotuista kokonaistuottoa. Jo ensimmäisen päivityksen tuloksina saadaan vertailutietoja kiinteistöomaisuuden arvonkehityksestä ja erilaisten tunnuslukujen muutoksista, joita voidaan käyttää yrityksen raportointitarkeuksiin.

Kansainvälisten standardien vaikutus arviointiin

Arviointitoimintaan tulevat vaikuttamaan kansainväliset arviointistandardit

(IVS), jotka tultaneen ottamaan käyttöön myös Suomen kiinteistöarvioinnin auktorisoinnin koevaatimuksissa sekä yleisenä arviointiohjeistuksena. Kansainväliset tilinpäätösstandardit (IAS) puolestaan koskevat kaikkia EU-maita. Ehdotus yhdenmukaisen tilinpäätöslainsäädännön käyttöönottamiseksi on EU:n päätöksentekorattaissa ja standardit tulevat todennäköisesti sovellettavaksi pörssiyrityiden tilinpäätösmallina EU-maissa 1.1.2005 alkaen.

Kansainväliset kirjanpitostandardit vaikuttavat ennen kaikkea sijoituskiinteistöjen arviointiin. Standardien mukaan sijoituskiinteistöt voidaan arvostaa

tilinpäätöksessä nykyäänkin Suomessa käytössä olevan hankintahinnan periaatteen mukaisesti tai vaihtoehtoisesti kiinteistöjen markkinahinnan eli käyvän arvon perusteella.

Kansainväliset tilinpäätösstandardit sisältävät vain yleisiä ohjeita kiinteistöarviointiin. Kansainväliset arviointistandardit selostavat yleisiä arvioinnin periaatteita arvioinnin suorittamiseen ja arvioinnin raportoimiseen.

Standardeista potkua arviointimenetelmien kehittämiseen

Kiinteistöarviointiin tullaan tulevaisuudessa kiinnittämään entistä enemmän huomiota ja arviointien luotettavuudesta ja arviointimenetelmistä tullaan käynnään keskustelua arviointipiirejä laajemmissa yhteyksissä. Standardien myötä arvioijien tulee vastata arvioiden luotettavuutta ja arviointimenetelmien soveltamista koskeviin vaatimuksiin. Yhteisen kielen löytäminen kiinteistöomistajien, arvioijien ja tilintarkastajien välillä on oleellista tulevaisuuden tarpeita varten. Arviointitoiminnan muuttuminen tuo haasteita niin kiinteistöarvioijille kuin arvioita käyttäville tahoillekin.

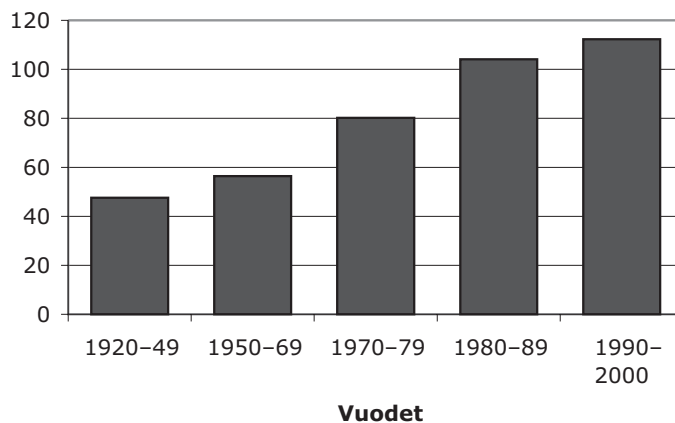


Kirjoittaja on diplomi-insinööri, joka työskentelee Kiinteistötaito Peltola & Pulkkanen Oy:ssä kiinteistöarviointitehtävissä. Artikkelin perustuu kirjoittajan diplomityöhön kiinteistömäärän arvioinnin tuotteistamisesta sekä käytännön arviointityössä saatuihin kokemuksiin.
Sähköposti:
piritta.haapala@kiinteistotaito-p-p.fi.

Olavi Myhrberg

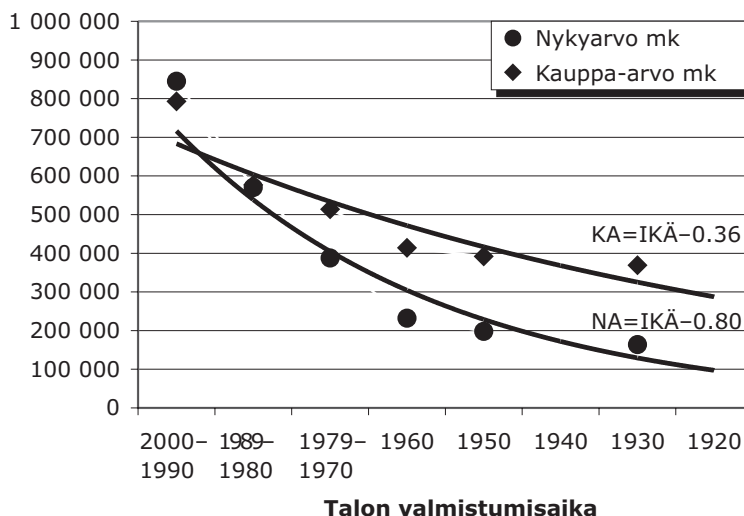
Asuinpientalon teknisen nykyarvon ja kauppa-arvon suhde Nurmijärven kunnassa

**Nykyarvon ja
kauppa-arvon
suhde %**



KUVA 1. Vuosina 1920-1949, 1950-1969, 1970-1979, 1980-1989 ja 1990-2000 valmistuneiden asuinpientalojen nykyarvojen ja kauppa-arvojen suhteiden keskiarvot (%).

Talon hinta mk



KUVA 2. Eri vuosikymmeninä valmistuneiden omakotitalojen nykyarvo (NA) ja kauppa-arvo (KA) iän funktiona.