



Aalto-yliopisto  
Perustieteiden  
korkeakoulu

# Rakennuksen nykyhinnan laskenta (aihe-esittely)

*Saku Metsärinne*

*16.6.2014*

*Ohjaaja: Prof. Yrjänä Haahtela*

*Valvoja: Prof. Harri Ehtamo*

# Tausta

- Rakennuksen hinnan arviointia käytetään kiinteistöomaisuuden arvostamisessa tasearvoa, kaupankäyntiä, vakuusarvon määrittelyä, vakuutustoimintaa ja kiinteistöverotusta varten
- EU-direktiivin mukaan kiinteistöjen arvoja voidaan määrittää tuotto-, kauppaa- ja kustannusarvomenetelmillä
- Kustannusarvomenetelmät ovat pääosin tilastollisia
- Laskennallinen menettely on esitetty ainoastaan yhdessä ohjelmistossa

# Tavoitteet

- Tutkitaan rakennusosien käyttöikäinformaation soveltamista ja muokkaamista nykyhinnan laskentaan
- Tarkastellaan nykyisiä hinnantarviointimenetelmiä
- Tutkitaan mahdollisuutta kehittää olemassa olevan ohjelmiston rakennuksen nykyhinnan arviointia parantava käyttökelpoinen, rakennusosien käyttöihin ja kuntoon perustuva malli

# Rajaukset

- Esitellään soveltamis- ja muokkaamismenetelmät, ei jalosteta tai oteta käyttöön
- Ei tehdä laajaa vertailua olemassa oleviin menetelmiin
- Ei tehdä kvantitatiivista analyysiä laskennan tulosten käypyydestä

# Tietolähteet

- Kansainvälinen standardisarja ISO 15686
- Yrityksen sisällä kattavaa asiantuntemusta aiheesta
- IVS-arvostamisstandardit, verotuksen periaatteet, vakuutusyhtiöt
- Aiemmat tutkimukset aiheesta

# Menetelmät

- Kirjallisuuskatsaus
- Haastattelut, keskustelut, tutkimukset
- Laskenta tullaan implementoimaan olemassa olevaan ohjelmistoon
- Esimerkit muodostetaan sisäisestä aineistosta Excelillä

# Aikataulu

- Aiheen hyväksyntä 1/2014
- Aiheeseen ja kirjallisuuteen tutustumista 2/2014
- Tutkimusta ja työn kirjoitusta 3–6/2014
- Aiheen esittely 16.6.2014
- Valmiin työn esittely 6/2014