



Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

Arvokäsitteet

Markkina-arvo, Käypä arvo (Market Value)

Kohteen yleisesti arvostettuihin ominaisuuksiin perustuva arvo tietyllä hetkellä. Aitojen markkinaosapuolien arvio kiinteistön arvosta = todennäköisin hinta, joka kiinteistöstä maksettaisiin toimivilla markkinoilla kahden sellaisen osapuolen kesken, jotka arvostavat kiinteistöä puhtaasti sen ominaisuuksiin perustuen. Arvon tulee potentiaalisen kaupan toteutuessa perustua käteiseen tai sen kaltaiseen maksuvälineeseen ja kummallakin osapuolella tulee olla riittävä informaatio kaupan kohteesta.

(TEGoVA (The European Group of Valuers` Associations) määrittelee markkina-arvon seuraavasti:

Market Value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm´s length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.)

Kauppahinta

Kiinteistökaupassa toteutunut hinta.

Tuottoarvo (Investment Value)

Yleisnimitys diskontattuihin nettotuottoihin tai kassavirtaan perustuville kiinteistöarvioille. Tuottoarvoon vaikuttavat kassavirtojen suuruus, kesto sekä laskentakorkokanta.

Investointiarvo (Investment Value)

Kiinteistön arvo tietylle sijoittajalle. Sijoittajien oman pääoman tuottotavoitteet, salkun rakenne, vieraan pääoman ehdot sekä verotukselliset lähtökohdat saattavat poiketa paljonkin toisistaan, siten kiinteistön arvo on erilainen eri sijoittajille.

Nykyarvo (Present Value, PV)

Kiinteistön arvo, jota laskettaessa siirretään kaikki siitä aiheutuvat kassaan- ja kassastamaksut laskentakorkoa käyttäen tiettyyn vertailuhetkeen, joksi tavallisimmin valitaan laskentahetki.

Pääoma-arvo (Capital Value)

Tuottopohjainen arvio kiinteistön arvosta varallisuutena. Pääoma-arvo on odotettavissa olevien diskontattujen nettotuottojen/kassavirtojen arvo niin, että diskonttokorko sisältää riskiin varautumisen.

Ikuisuusarvo

Arvo, joka saadaan, kun pääomitetaan kiinteistön ikuisuuteen laskettu yhden vuoden nettotuotto tarkasteluhetkeen.

Jäännösarvo

Investoinnin arvo investointiajanjakson lopussa. Kiinteistön nykyarvolaskelmassa jäännösarvolla tarkoitetaan sitä hintaa, joka kiinteistöstä investointiperiodin umpeutumisen jälkeen myytäessä saadaan. Jäännösarvo voidaan





myös arvioida odotettavissa olevilla diskontatuilla nettotuotoilla.

Kirjanpitoarvo (Book Value)

Kiinteistön hankintahintapohjainen poistamaton menojäännös, jossa huomioidaan arvonorotukset ja -alennukset.

Jälleenhankinta-arvo (Replacement Value)

Rahamäärä, joka kunakin ajankohtana tarvitaan uuden vastaavanlaisen rakennuksen rakentamiseksi samalle rakennuspaikalle.

Tekninen arvo, Tekninen nykyarvo

Arvo, joka saadaan, kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, käyttökelpoisuuden alentumisen tai muun syyn johdosta tapahtunut arvon alentuminen. Arvon alennus riippuu rakennuksen iästä, käytöstä, hoidosta ja kunnosta.

Käyttöarvo (Value in Use)

Kiinteistön arvo sen nykyisessä käytössä. Käyttöarvossa huomioidaan kiinteistön sellaiset ominaisuudet, joista on hyötyä kiinteistön nykykäytössä, mutta ei välttämättä muussa käytössä. Käyttöarvo on siten voimakkaasti käyttäjäsidonnainen käsite.

