

ARVIOLAUSUNTO

Konsultointi Jari Leino Tmi

20.5.2022



KONSULTOINTI JARI LEINO TMI ARVIOLAUSUNTO

Torikatu 1 C 37
18100 HEINOLA
Y-tunnus 3166679-6

Arvion tilaaja Heinolan kaupunki
Petja Sankari-Tiilikainen
Rauhankatu 3
18100 HEINOLA

Arvion kohde Kiinteistö 111-21-10-1.

Kiinteistö sijaitsee Heinolan kaupungissa osoitteessa Takalankatu, 18100 HEINOLA, n. 3,3 km kauppatorilta lounaaseen alueella, jolla on pääosin asuinkiinteistöjä. Kiinteistön käyttötarkoitus on palvelutalon rakennuspaikka.

Lainhuutotodistuksen 17.5.2022 mukaan lainhuuto kiinteistöön on nimellä Heinolan kaupunki (omistusosuus 1/1). Rekisterissä ei ollut mainitun todistuksen mukaan kiinteistöstä erottamattomia määräaloja, erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia eikä lainhuudattamattomia luovutuksia.

Rasitustodistuksen 17.5.2022 mukaan kiinteistöön ei kohdistu mitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ollut vireillä.

Kiinteistörekisteriotteen 17.5.2022 mukaan kiinteistön pinta-ala on 4.203 m². Rekisteriyksikkölaji on tontti. Rekisteriotteen mukaan kiinteistöön ei kohdistu mitään rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Kiinteistöllä ei otteen mukaan ole myöskään osuuksia yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin.

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on 3.3.1977 vahvistettu ja 7.11.1977 voimaan tullut asemakaava (nro 111-Ak 204). Erillinen sitova tonttijako (nro 111-021001001, arkistotunnus Tj 210583) on hyväksytty ja tullut voimaan 5.1.1981. Kaavamerkintä kiinteistön kohdalla on YS-7, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Kokonaisrakennusoikeus on 2.100 k-m²; rakennuksen sallittu kerroskorkeus on yhdestä kahteen.

Kiinteistö on rakentamaton.

Arvion tarkoitus Markkina-arvon arvioiminen mahdollista kiinteistönluovutusta varten.

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

- Arviointimenetelmä** Arviointimenetelmänä on käytetty markkinalähestymistapaa (kauppa-arvomenetelmää). Menetelmässä tarkastellaan relevantteja, arviokohteen kanssa vastaavat ominaisuudet omaavien kohteiden kauppoja sekä jossakin määrin myös arviohetkellä vapaaehtoisessa julkisessa markkinoinnissa olevia vertailukelpoisia kohteita (mikäli tarjolla).
- Hinta-arvio** Arvioin kiinteistön markkina-arvoksi keväällä/kesällä 2022 **noin 190.000 - 210.000 euroa.**
- Arvion perusteet** Arvion perusteina ovat katselmus kiinteistöllä 20.5.2022, arvion tilaajalta saadut tiedot, Heinolan kaupungilta ja Maanmittauslaitoksen rekistereistä saadut tiedot, sekä Maanmittauslaitoksen ylläpitämistä tilastoista saadut vertailutiedot Eteläisen Suomen rakentamattomien palvelukiinteistöjen toteutuneista kaupoista. Mediaanihintana on v. 2020-2022 vaihdellut Pirkanmaan, Varsinais-Suomen ja Uusimaan alueilla haarukassa 18 - 656 €/k-m². Päijät-Hämeen alueella kauppojen lukumäärä on vuositasolla niin vähäinen, että niitä ei ole tilastoitu lainkaan.
- Markkinatilanne** Arviokohteen tyyppisistä palvelutalorakentamiseen soveltuvista kiinteistöistä on näkemykseni mukaan olemassa Heinolassa kohtuullisesti kysyntää. Positiivisia markkinatekijöitä arvioitavan kiinteistön osalla olisivat voimassa olevan kaavan mahdollistama rakennusoikeuden määrä suhteessa kiinteistön kokoon sekä rauhallinen alue ja hyvä liikenteellinen sijainti. Kysyntää rajoittava tekijä voisi olla kiinteistön lähialueen palvelujen vähäisyys.

Tätä arviota saa käyttää ainoastaan laatijan nimenomaisella luvalla ja vain yllä mainittuun tarkoitukseen.

Heinolassa 20. päivänä toukokuuta 2022

KONSULTOINTI JARI LEINO TMI



Jari Leino
LKV, LVV, YKV,
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja