

ARVIOLAUSUNTO

Konsultointi Jari Leino Tmi

20.5.2022



KONSULTOINTI JARI LEINO TMI

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

ARVIOLAUSUNTO**Arvion tilaaja**

Heinolan kaupunki
Petja Sankari-Tiilikainen
Rauhankatu 3
18100 HEINOLA

Arvion kohde

Kiinteistö 111-7-36-6.

Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja liittymät eivät sisälly tähän arviolausuntoon.

Kiinteistö sijaitsee Heinolan kaupungissa osoitteessa Syvälahdentie 1, 18130 HEINOLA, n. 2,2 km kauppatorilta kaakkoon alueella, jolla on pääosin asuinkerrostalokiinteistöjä. Kiinteistön käyttötarkoitus on asuinkerrostalon 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 kohdistuu vuokraoikeus: vuokralainen Asunto Oy Heinolan Syvälahdentie 1 (1865919-6); vuokra-aika 31.7.2022 saakka. Kiinnityksiä, vallintarajoituksia taikka muistutusasioita ei rekisterissä mainitun todistuksen mukaan ollut.

Kiinteistörekisteriotteen 17.5.2022 mukaan kiinteistön pinta-ala on 2.542 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 21.8.1978 hyväksytty ja voimaan tullut asemakaava (nro 111-Ak 259). 18.10.1971 hyväksytty tonttijako (nro 111-007003601), arkistotunnus Tj 070353/2) on sitova. Kaavamerkintä kiinteistön kohdalla on AK-10, asuinkerrostalojen korttelialue. Kokonaisrakennusoikeus on 1.600 k-m²; rakennuksen sallittu kerrokorkeus on neljä.

Arvion tarkoitus	<p>Arvion tarkoitus on markkina-arvon arvioiminen mahdollista kiinteistönluovutusta varten.</p> <p>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.</p>
Arviointimenetelmä	<p>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).</p>
Hinta-arvio	<p>Arvioin kiinteistön markkina-arvoksi keväällä/kesällä 2022 noin 80.000 - 95.000 euroa.</p>
Arvion perusteet	<p>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 Heinolan asemakaava-alueilla sijaitsevien asuinkerrostalojen rakentamiseen tarkoitettujen kiinteistöjen toteutuneista kaupoista.</p> <p>Viime vuosina keskustan ja Etu-Tommolan alueella sijaitsevien rakentamattomien rakennuspaikkojen velattomat myyntihinnat ovat vaihdelleet sijainnista, kiinteistön pinta-alasta ja erityisesti rakennusoikeuden määrästä riippuen yleisimmin haarukassa 60,00 - 120,00 €/rak.oik.k-m². Nyt arvioitavan kiinteistön sijainti vaikuttaa näkemykseni mukaan kerrosneliömetrimäärän arvoa jonkin verran alentavasti.</p>
Markkinatilanne	<p>Arviokohteen tyypisistä kiinteistöistä on näkemykseni mukaan olemassa erittäin rajallisesti kysyntää. Uudiskohteiden rakentaminen pientaloja lukuun ottamatta on paikkakunnalla ollut käytännössä täysin pysähdyksissä pitkähkön ajan. Positiivinen markkinatekijä arvioitavan kiinteistön osalla olisi voimassa olevan kaavan mahdollistama rakennusoikeuden määrä suhteessa kiinteistön kokoon. Kysyntää rajoittavia tekijöitä voisivat olla sijainti jätevedenpuhdistamon välittömässä läheisyydessä sekä etäisyys ydinkeskustan palveluihin (vrt. paikkakunnan asukkaiden ikärakenteen kehitys).</p> <p>Tätä arviota saa käyttää ainoastaan laatijan nimenomaisella luvalla ja vain yllä mainittuun tarkoitukseen.</p>

Heinolassa 20. päivänä toukokuuta 2022

KONSULTOINTI JARI LEINO TMI



Jari Leino
LKV, LVV, YKV,
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja