



Arviointikeskus

Arviolausunto

Kukkaro 62-405-4-287 Pyhäjoella



Tehtävän tarkoitus

Tehtävän tarkoituksena on määrittellä otsikossa mainitun ja jäljempänä kuvatun kohteen kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukainen markkina-arvo, jolla tarkoitetaan hintaa, joka todennäköisesti maksettaisiin kahden toisistaan riippumattoman osapuolen välillä vapaaehtoisessa riittävän markkinoinnin jälkeen tapahtuvassa kaupassa.

Arvio on laadittu kohteen omistajan Ypperin liuskekivi Ky:n edustajan Toni Grekulan toimeksiannosta Pyhäjoen kunnan kanssa käytäviä kauppaneuvotteluja varten.

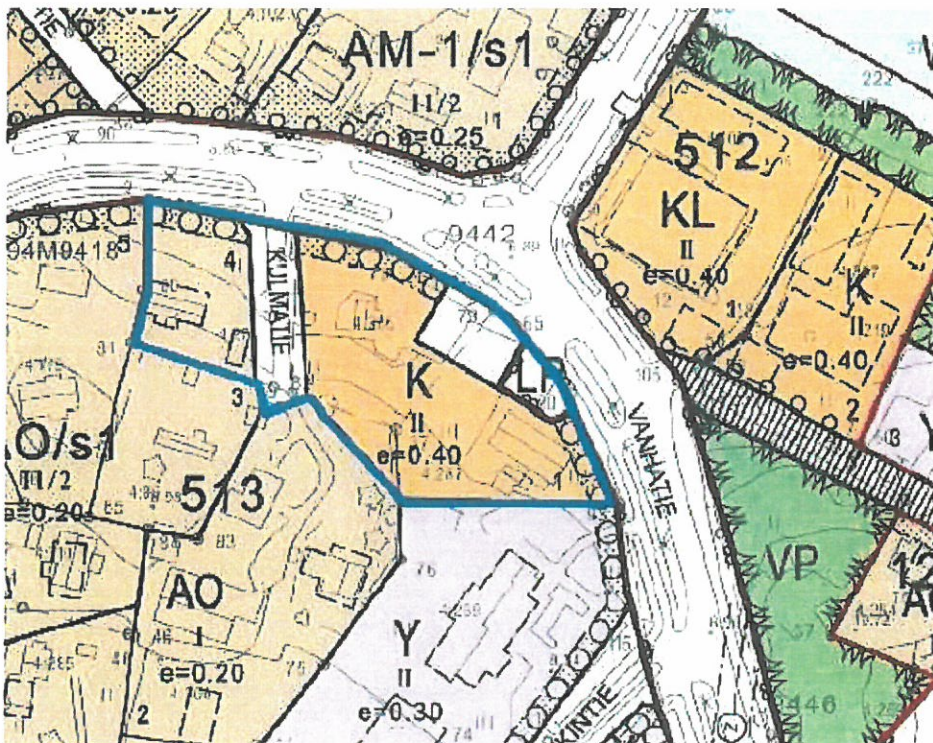
Arvion laatijoista Vesa Hakola on tutustunut kohteeseen maastossa toimeksiantajan opastuksella 2.5.2019.

Kohdetta ja arviointia koskevaa tietoa on saatu toimeksiantajalta, Maanmittauslaitokselta sekä Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n arkistoista.

Kohteen kuvaus

Kyseessä on maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistörekisterin mukaan 2108 neliömetrin suuruinen tila Pyhäjoen keskustassa osoitteessa Vanhatie 56.

Arvioitava kohde on pääosin (noin 80 %) voimassa olevan asemakaavan liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialuetta sekä vähäiseltä osaltaan (noin 20 %) torialuetta sekä pysäköintialuetta (LP). Tonttitehokkuusluku on $e=0.40$.



Kaupat on tehty aivan arvioitavan kohteen läheisyydessä, joten niitä voidaan pitää lähtökohtana tontin hinnoittelussa.

$$2108 \text{ m}^2 \times 80 \% \times 0.40 \text{ kem}^2/\text{m}^2 \times 85,88 \text{ €/kem}^2 = \mathbf{57\ 931 \text{ €}}$$

LP-alue ja torialue

LP-korttelialueen hinnoittelussa on aikoinaan noudatettu korkeimman oikeuden tuomion KKO 31.5.1984 nro 3725 periaatteita, eli on hinnoiteltu LP-tontti kerrostalojen rakennusoikeuden hinnalla.

Nykyisin tuo käytäntö ei ole kuitenkaan enää voimassa. Nykykäytäntö vaihtelee jonkin verran, mutta hinnat ovat olleet selvästi alhaisempia kuin AK-tonttien.

Esimerkiksi Espoon kaupunki on noudattanut vuodesta 2014 lähtien LP-tonttien hinnoittelussa periaatetta, jonka mukaan maanpäällinen pysäköintitontti maksaa 100 €/m² ja maanalainen 50 €/m²/kerros.

Kerrostalontonttien keskimääräinen hinta Espoossa on 600 – 700 euroa kerrosneliömetriltä. Tällöin LP-tontista perittävä hinta on maanpäällisten kerrosten osalta 1/6 ja maanalaisten kerrosten osalta 1/12 tästä.

Torialue on perusteltua hinnoitella samalla yksikköhinnalla kuin LP-alue.

$$2108 \text{ m}^2 \times 20 \% \times 1/6 \times 85,88 \text{ €/kem}^2 = \mathbf{6\ 035 \text{ €}}$$

Rakennusten arvo

Tilalla Kukkaro 4:287 sijaitsee asuin- / toimistorakennus ja varasto- / autokatosrakennus. Rakennukset on arvioitu liitteenä olevassa Rakennusten arvo -lomakkeessa, jonka mukaan rakennuksille on saatu yhteisarvoksi **42 800 €**.

Yhteenveto

Edellä esitettyjen hintalaskelmien mukaan saadaan tilan Kukkaro 4:287 arvoksi seuraava:

K-tontti	57 931 €
LP-alue	6 035 €
Rakennukset	<u>42 800 €</u>
Yhteensä	106 766 € = <u>106.000 €</u>

Laajan lähtötietoaineiston ja kohteeseen tehdyn katselmuksen perusteella katsomme, että arvio täyttää hyvälle arviolle asetetut tarkkuusvaatimukset. Näin arvioita voidaan käyttää apuna Pyhäjoen kunnan kanssa käytävissä kauppaneuvotteluissa.

Oulussa 7.5.2019



Vesa Hakola
Aluejohtaja, AKA
0400 507 222
vesa.hakola@arviointikeskus.fi



Antti Orama
Arviointipäällikkö, AKA
0400 488 680
antti.orama@arviointikeskus.fi

Maanomistajien Arviointikeskus Oy
Rautatienkatu 16 C 22
90100 OULU

Liitteet: - kiinteistörekisteriote
 - kiinteistörekisterin karttaote
 - rakennusten arviointilomake



Perustiedot

Kiinteistötunnus:	625-405-4-287	Rekisteröintipvm:	4.6.1992
Nimi:	KUKKARO	Kokonaispinta-ala:	0,2108 ha
Rekisteriyksikölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,2108 ha
Kunta:	Pyhäjoki (625)	Palstojen lukumäärä:	1
Arkistoviite:	281-5		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Lohkominen Rekisteröintipvm: 4.6.1992	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
Rekisteriyksiköstä:	Maapinta-ala (ha)
625-405-4-268 KUKKARO	0,2108
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	0,2108

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

Kaavat ja rakennuskiellot

1) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako) Vahvistamisipvm: 20.12.1991	Kaavan arkistotunnus: 625 R 917
2) Yleiskaava (625-Y 2015/2) Hyväksymis-/vahvistamisipvm: 27.8.2014 Voimaantulopvm: 7.10.2014	Kaavan arkistotunnus: MMLm/18607/423/2015

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1) Rajankäynti Arkistoviite: MMLm/6170/33/2015	Rekisteröintipvm: 9.12.2015
---	-----------------------------

Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 6.5.2019.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

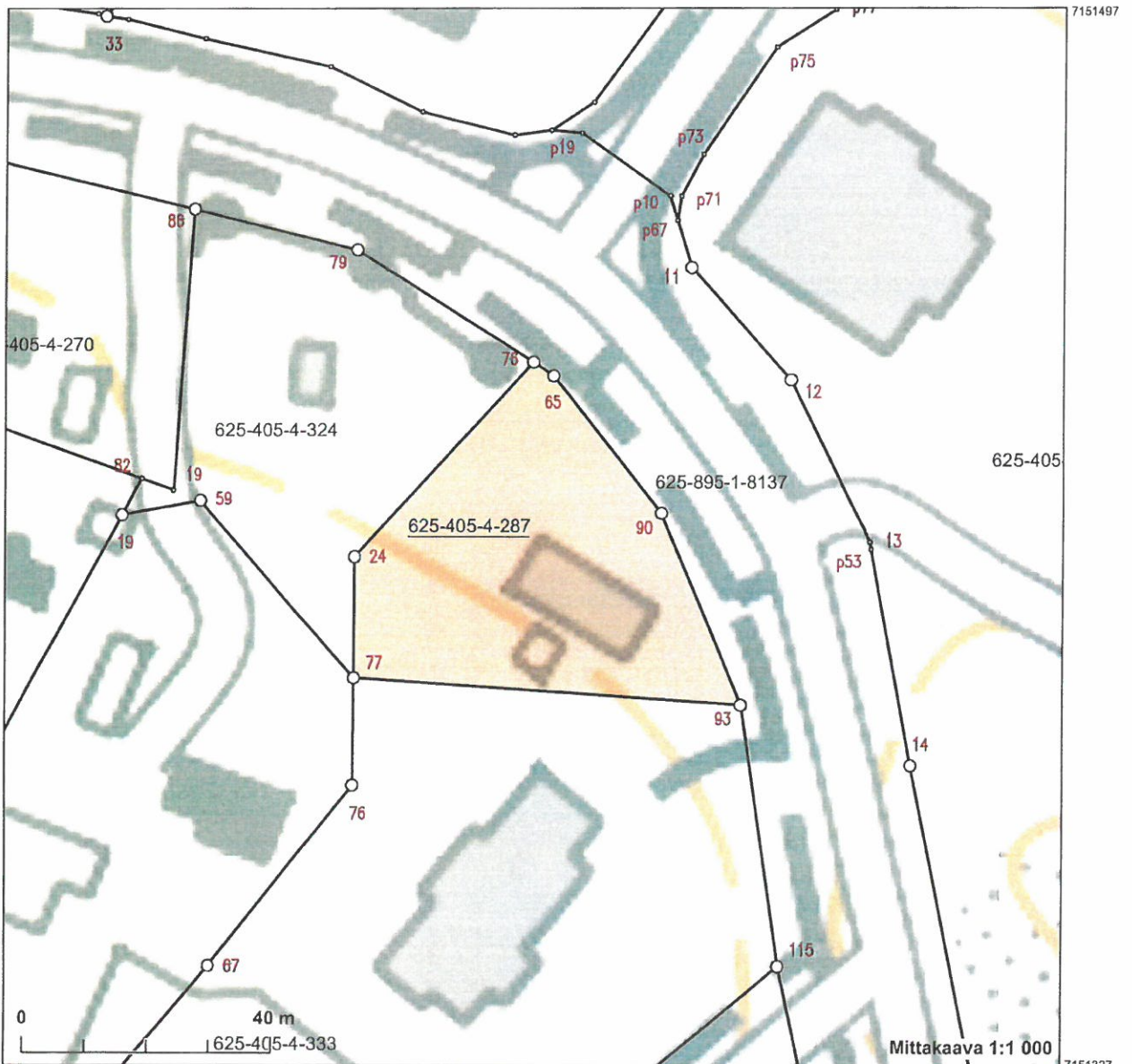


Kiinteistötunnus: 625-405-4-287
 Nimi: KUKKARO
 Rekisteriyksikkölaji: Tila
 Kunta: Pyhäjoki (625)
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.


Tulostettu kiinteistö tietojärjestelmästä 6.5.2019.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN
 Taustakartta on viitteellinen.

Rakennusten arvot

RAKENNUSTEN KUSTANNUSARVONTILOMAKE, Pyhäjoki (625)												
Kiinteistö: Kukkaro 625-405-4-287												
Omistaja: Toni Grekula												
N:o	Rakennuselyitys / muu omaisuus:	Taso lk	Määrä	Jälleenrakentamis-kustannus	Rk-ind.	Alv.	Kalleus	Kunto	Nykyarvo	Nykyarvo	Om. osa-	Rak. arvo
	Rakennuslaji ja muu selitys	1-5	brm2	€/brm2	korj.	korj.	lk korj.	lk	kerroin *)	€	korj. **)	€
1	Asuin- / toimistorakennus	3	220	330	1,54	1,24	1,00	3	0,35	48523	0,80	38818
Rakennettu 1974, kattokorotus 1985, sähkökeskus uusittu 2015. Betoniantura, -sokkeli ja -laatta, elementtirunko tiilivuorauksella, ikkunoiden kohdalla puuvuoraus, yläkattaena pelti.												
Rakennuksesta on purettu sisävaliseiniä ja öljyllä toiminut vesikiertokeskuslämmitys. Tehdyt purkutoimet on huomioitu yksikköhinnassa (-40 %).												
Rakennuksessa vesi- ja viemärioliittymä, sekä söhköoliittymä. Rakennuksen kunto on purkutoimenpiteet huomioiden tyydyttävä.												
*) Rakennuksen ikä- ja kuntuoluokkatekijän (luokka 3) mukaan saadaan nykyarvokerroimeksi rakennuksen ikä (arvohetkeen alkuvuosi 2019) huomioiden 0,34.												
**) Rakennuksen omaisuusosakorjauksella tarkoitetaan sitä osaa, mikä rakennuksella on koko kiinteistön arvossa (0,80).												
2	Varasto / autokatos	4	46	250	1,54	1,24	1,00	A/B	0,30	6588	0,60	3953
Rakennettu noin 1975 (noin 23 m2) ja laajennettu 1997 (noin 23 m2). Betoniperustus, puurunko lautavuorauksella, pelitkatto. Rakennuksen kunto on tyydyttävä.												
Rakennukset yhteensä												
											42 800	
Rakennukset on arvioitu Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen lulkaisun "Rakennusten kustannustarvointiohje (N:o 1669)", ja sen ajantasaistuksien mukaan. Rakennuste rakennusvuodet ja pinta-alatiedot on saatu tietoon Toni Grekulalta. Rakennusmateriaalit ja rakennustavat on havainnointu 2.5.2019 tehdyn maastokäynnin yhteydessä. Em. julkaisusta saatavia tietoja on korjattu iän ja kulumisen mukaisella nykyarvokerroimella (+ 54 %) ja arvonalisäverolla (+ 24 %). Rakennuksen teknistä nykyarvoa on korjattu iän ja kulumisen mukaisella nykyarvokerroimella (kerroimet 0,35, ja 0,30). Omaisuusosakorjauksen kohdalla on rakennukselle annettu se kerroin, joka siliä on koko kiinteistön arvossa (kerroimet 0,80 ja 0,60).												
Oulu 6.5.2019												
 Vesa Hakola Aluejohtaja, AKA												
Maanomistajien Arviointikeskus Oy												
Rautatienkatu 16 C 22												
90100 Oulu												
0400 507 222												