



ARVIOLAUSUNTO

**Massbyntie 91
01150 Söderkulla**



Toimeksiantaja:
Sipoon kunta
Juha Pohjonen
Martinkyläntie 94
04130 Sipoo

22.12.2021

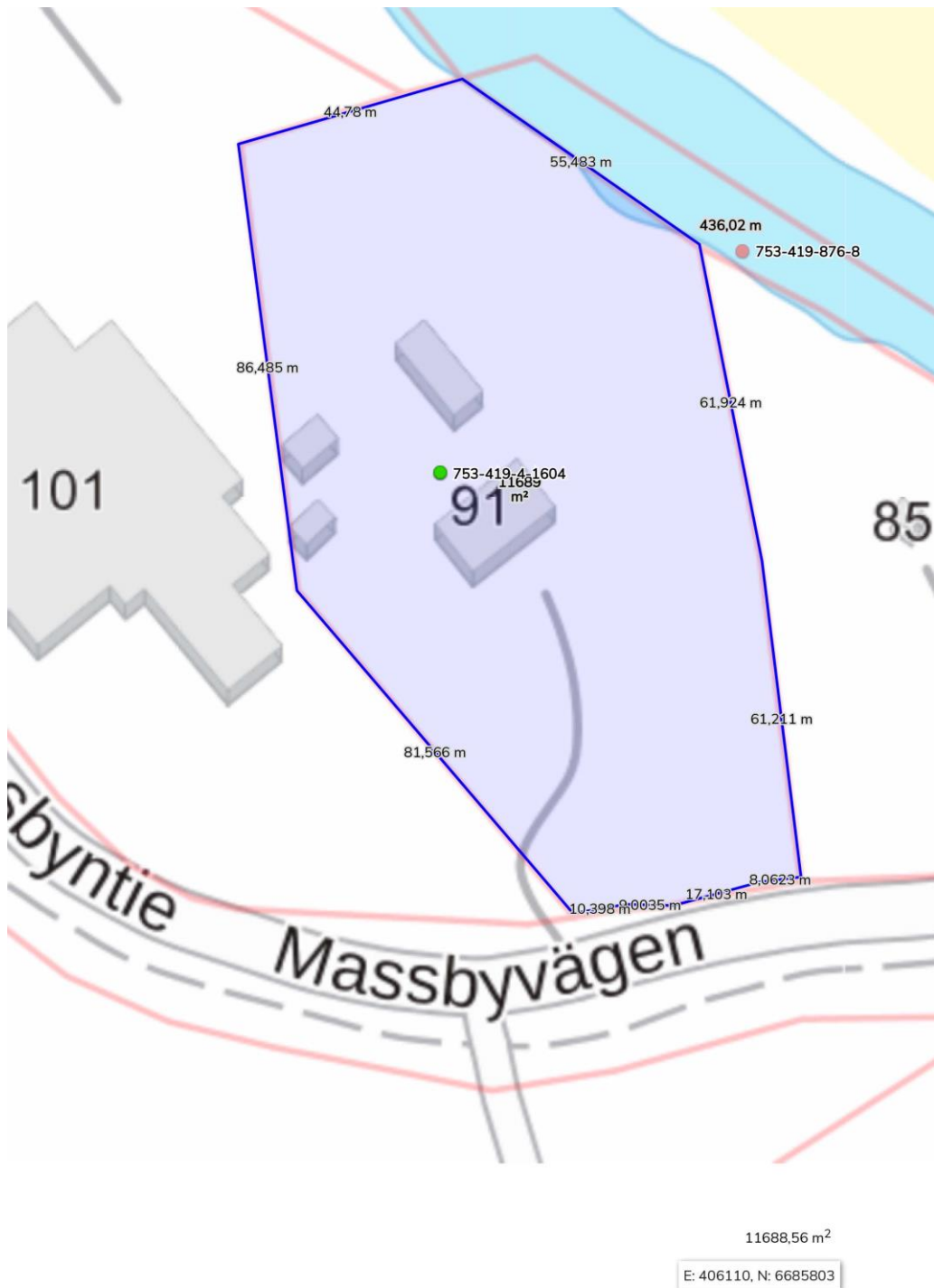
Arvioinnin tarkoitus

Arvion tarkoitus on käyvän arvon määrittäminen vapaalla. Lausunto on laadittu kohteen arvon määrittämistä varten.

Arvioinnin kohteen kuvaaminen

Arvioitava kohde on Söderkulla-nimisestä kiinteistöstä Massbyn Skola, joka sijaitsee osoitteessa Massbyntie 91, 01150 Söderkulla. Kiinteistötunnus 753-419-4-1604.

Massbyn Skolanin määräalan pinta-ala on noin 1,17 ha.



27.12.2021 päivätyn lainhuutotiedon mukaan kohteen omistaa Sipoon kunta.

Koulu on valtion rakennuskannan mukaan rakennettu 1946 ja sijaitsee Sipoon Massbyssä. Rakennuksen kerrosalaksi on ilmoitettu 487 m², joka ei mielestäni pidä paikkansa. Rakennuksen ulkomitat ovat noin 20 * 11 metriä. Kiinteistö on liitetty kaukolämpöön. Kiinteistöllä on myös erillinen saunarakennus ja talousrakennus. Rakennukset ovat täyden saneerauksen tarpeessa.



Katselmus

Mika Silfvenius suoritti kohteessa pintapuolisen katselmuksen 27.12.2021. Kiinteistöön ei ole tehty kuntoarviota rakennusammattilaisen toimesta.

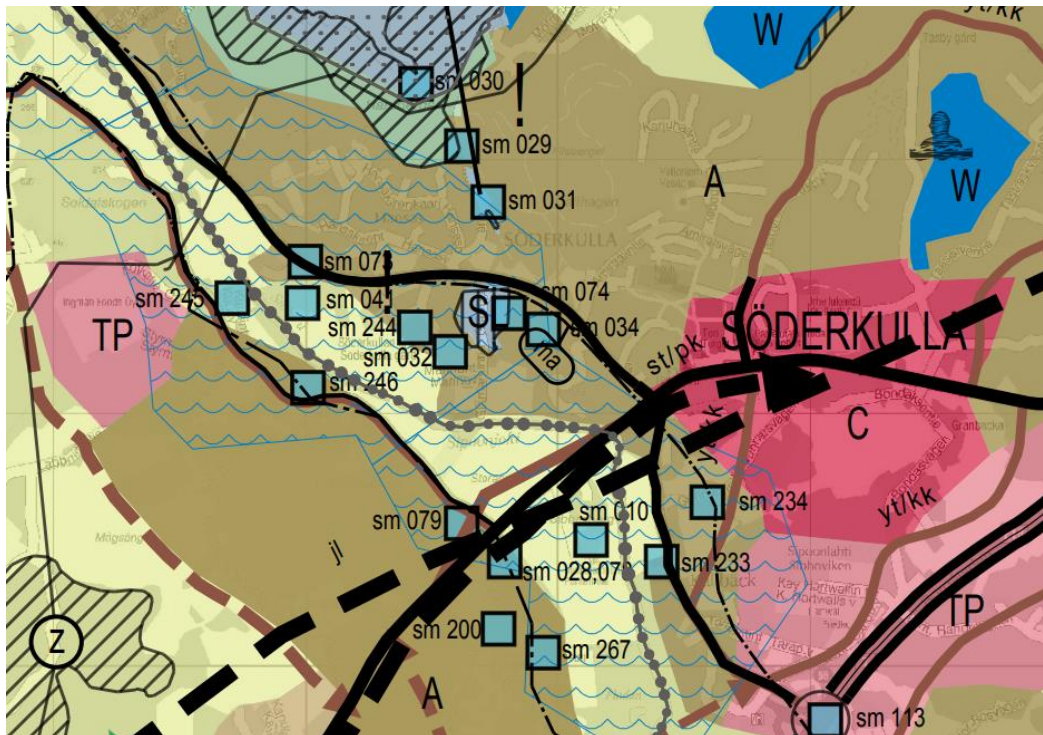


Kaavoitus

Massby skolanin rakennus sijaitsee yleiskaavan mukaisella A-alueella, taajama-toimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tarkka rajausta ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille, teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista. Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppijä.

Kaavassa tonttia koskee myös merkintä sm 200-275: Historiallinen kylätontti. Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Lisäksi kiinteistö sijaitsee tärkeän tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Tieliiikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Rakennuslupaviranomaisen on pyydettävä kunnan ympäristölupaviranomaisen lausunto aluetta koskevista uuden rakennuksen rakentamista koskevista rakennuslupahakemuksista. Maa-ainesten ottoa ei saa ulottaa neljää metriä lähemmäs pohjaveden pintaa. Vanhoilla ottamisalueilla tulee maisemointi hoitaa siten, että pohjaveden laatu pysyy hyvänä.



Käyttötarkoitukset mahdollisuudet

Kiinteistöä voisi käyttää mm. asuntona, kerho- ja yritystoimintaan.

Arvioinnin teoreettinen perusta

Arvioitu käypä hinta on noin **kaksisataaseitsemänkymmentätuhatta (270.000)** euroa +/- 15 %.

Arviointi

Arvio perustuu seuraaviin seikkoihin

- ☞ kauppaa-arvomenetelmään
- ☞ paikalla suoritettuun katselmukseen
- ☞ kohteesta saatuihin asiakirjoihin
- ☞ vertailuhintoihin todellisista kaupoista
- ☞ kaavoitustilanteen tarkistukseen
- ☞ käytännössä saavutettuun kokemukseen

Arviolausuntoon liittyvät perustiedot hankittiin Sipoon kunnalta, kauppahintarekisteristä, kiinteistötietojärjestelmästä ja omista arkistoista. Kauppahintatilastoja vastaavanlaisista kohteista ei ole saatavilla, joten hinnanvertailua vastaavanlaisiin myytyihin kohteisiin ei voida tehdä.

Suomen talous on toipunut nopeasti koronakriisin aiheuttamasta syvästä taantumasta. Vaikka pandemia yhä varjostaa näkymiä, Suomen talous kasvaa 3,5 % vuonna 2021 ja 2,6 % vuonna 2022. Tarjonnan pullonkaulat ja korkeat raaka-aineiden hinnat kuitenkin tilsyttävät parhaan terän kasvulta ja kiihdyttävät inflaatiota. Kasvu hidastuu vuoteen 2024 mennessä 1,3 prosenttiin, mikä heijastaa ikääntyvän talouden vaikeita pidemmän aikavälin kasvuedellytyksiä. Talous voi kehittyä ennustettua heikommin, jos globaalit tarjontahäiriöt pitkittyvät tai pandemiatilanne vaikeutuu entisestään.

Asuntomarkkinoiden vilkastuminen alkoi jo vuonna 2018, jonka jälkeen jokaisena vuonna kauppamäärät ovat aina kasvaneet edellisvuodesta. Tänä vuonna kasvu on kuitenkin ollut erityisen vauhdikasta. Tammi-marraskuun välisenä aikana kauppaa on tehty 15 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Suurimmat kiitokset tästä kuuluu kohdistaa hyvin vilkkaaseen alkuvuoteen. Viime kuukausina kauppamäärissä on palattu kuitenkin edellisvuoden tasolle ja esimerkiksi marraskuussa tehtiin jopa 4 prosenttia vähemmän kauppaa kuin vuotta aiemmin.

Näistä syistä kaupan käynti on niukkaa ja hinnat eivät enää juurikaan nouse. Nyt arvioitava kohde on niin sanottu kehityskohde, joka soveltuu vanhoista rakennuksista kiinnostuneille ja remonttitaitoisille ihmisille.

Arvioisin kohteen myyntiajaksi noin kaksikuutta (2) kuukautta.

Saatavaan materiaaliin, kaupankäynnin vilkkauteen ja kokemukseen vedoten pidän arviota melko tarkkana.

Arvio on voimassa kuusi kuukautta.

Vastuulauseke

Arvioijan vastuu rajoittuu ainoastaan toimeksiantajan arvioijalle maksaman palkkion määrään. Tämä raportti on tarkoitettu vain toimeksiantajan käytettäväksi erityistä tarkoitusta varten. Arvion tekijät eivät ole vastuussa arvion osittaisestakaan sisällöstä kolmansille osapuolille. Arvio ei poista mahdollisen ostajan tai rahoittajan vastuuta tutkia

ja selvittää kohteeseen liittyvän informaation todenperäisyyttä ja tarkkuutta. Arvio ei myöskään poista vastuuta informaation välittämisestä kohteen myyntitilanteessa. Kummallakin osapuolella on vastuu antaa ja saada tietoa rahoitusjärjestelyjen yhteydessä.

Raportin luottamuksellisuus

Tämä raportti on tuotettu toimeksiantajan (Sipoon kunta) puolesta. Raportti on toimeksiantajan puolelta luottamuksellinen ja tarkoitettu käytettäväksi erityistä tarkoitusta varten. Vastuu raportin sisällöstä koskee vain yllämainittua tahoa, ja raporttia kokonaisuudessaan, osaa siitä tai viittauksia siihen ei saa julkaista missään asiakirjassa, lausunnossa tai jaettavassa materiaalissa, eikä sen sisältöä saa kommunikoida kolmansille osapuolille ilman arvion laatijan kirjallista lupaa. Yllä mainittu kirjallinen lupa vaaditaan huolimatta siitä, viitataan vai ei Kiinteistönvälitys Silfvenius Oy:n nimeen ja onko raportin sisältöä yhdistetty vai ei muiden raporttien sisältöön.

Päiväys ja allekirjoitus

Sipoo 28.12.2021

Kiinteistönvälitys Silfvenius Oy



Mika Silfvenius

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV
Kaupanvahvistaja, Toimitusjohtaja
050 66159, mika@silfvenius.fi
Keskustatie 4, 01150 Söderkulla
www.silfvenius.fi

Tietolähteet:

Kiinteistörekisteriote, 753-419-4-1604, 27.12.2021
Lainhuuto- ja rasiustieto 753-419-4-1604, 27.12.2021
Kiinteistön kartta, 753-419-4-1604, 27.12.2021
Rakennustiedot VRK, 753-419-4-1604, 27.12.2021
Suomen Pankki, www.eurojatalous.fi
KVKL:n markkinakatsaus
Hintaseurantapalvelu
Sipoon kunta
KTJ









