

ARVIOLAUSUNTO

Arviolausunto korvaa 21.11.2022 laaditun arviokirjan.

1) ARVIOINNIN TARKOITUS

a) Lausunto on laadittu Juha Pohjosen pyynnöstä Sipoon kunnalle kiinteistön/määräalan myyntiä varten.

b) Arvion tarkoitus on käyvän arvon määrittäminen vapaalla kaupalla.

2) ARVIOITAVAN KOHTEEN KUVAUS

a) Arvioitava kohde on Sipoon kunnasta Nikkilän Kartanon alueelta määräala kiinteistöstä 753-423-18-1. Osoite on Humalistontie 1, 04130 Sipoo.

b) Kohde sijaitsee pientaloalueella rajoittuen kahteen tiehen sekä pientalojen korttelialueeseen.

c) Lainhuutotodistuksen (18.11.2022) mukaan kiinteistön omistaa Sipoon kunta.

d) Kiinteistörekisteriotteen (18.11.2022) mukaan tontin pinta-ala on 3.636 m². Liitteenä määräala kartta: arvio koskee lännen puoleista aluetta, jossa on päärakennus.

e) Kiinteistörekisteriotteen (18.11.2022) ja rasiustodistuksen (18.11.2022) mukaan kiinteistöön ei kohdistu oikeuksia tai rasituksia. Tilaaja Juha Pohjosen mukaan ei ole muitakaan erikseen sovittuja rasituksia tai sopimuksia.

f) Kiinteistö sijaitsee julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella (YL). Rakennusoikeus on koko tontilla 909 m² ja arvioitavalla määräalalla n. 275 m² (tehokkuusluku e=0,25). Alueella ei ole vireillä kaavanmuutoshanketta.

g) Kohteen käyttötarkoitus on ollut päiväkotinä.

h) Tontilla sijaitsevan kiinteistön asuintilojen pinta-ala on toimeksiantajalta saadun kohdekortin mukaan n. 254m² huoneistoala sekä 313m² kerrosala. Rakennusvuosi on 1948. Talossa on puurunko, harjakatto ja tiilikate.

i) Rakennus on peruskorjattu vuonna 1997.

j) Koneet, laitteet ja pintamateriaalit ovat pitkälti vuodelta 1997. Talossa on öljylämmitys, jonka lämmönjako tapahtuu pattereilla. Sähkön kulutustietoja ei ole saatavilla. Sisätilat ovat kuluneet ja asumiskelpoiset, mutta pintaremontin tarpeessa. Kuntotarkastuksen mukaan tämänhetkinen alustava arvioitu remontin hinta kiinteistölle on n. 200.000e.

k) Kohde on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.

l) Kohteessa suoritettiin pintapuolinen katselmus 8.11.2022, katselmuksessa ei todettu mitään normaalista poikkeavaa. Kohteessa on tehty kuntotarkastus 31.10.2022, jonka mukaan kiinteistö vaatii mittavaa remointia.

m) Sipoon kunnan rakennusvalvonnan alustavan arvion mukaan poikkeamispäätös olisi myönteinen asuinrakentamiselle.

n) Kohteen kuntuoluokitus on tyydyttävä.

3) ARVIOINNIN TEOREETTINEN PERUSTA

a) Arvioitu käypä hinta on +/- **110.000,-** euroa.

Arvioidusta hinnasta tontin osuus n. **70.000e**, rakennus n. **30.000e** ja vesi-, kunnallistekniikka ja tieliittymät n.**10.000e**.

b) Arvio perustuu seuraaviin seikkoihin

- i. kauppaa- arvomenetelmään
- ii. paikalla suoritettuun katselmukseen
- iii. kohteesta saatuihin asiakirjoihin
- iv. vertailuhintoihin todellisista kaupoista
- v. keskusteluun rakennusvalvontaviranomaisten kanssa
- vi. käytännössä saavutettuun kokemukseen.

4) ARVIOINTI

a) Arviolausuntoon liittyvät perustiedot hankittiin Sipoon kunnalta, kiinteistötietojärjestelmästä ja kauppahintarekisteristä. Kauppahintatilastoja vastaavanlaisista kohteista oli saatavilla niukasti.

b) Hinnanvertailu vastaavanlaisiin myytyihin kohteisiin oli todella vaikeaa, koska markkinatilanne on tänä vuonna nopeasti muuttunut ja vastaavanlaisia kokonaisuuksia ei ole myyty viime aikoina.

c) Tällä hetkellä kiinteistökauppa on asettunut normaalille tasolle korona-ajan jälkeen. Ensi vuonna asuntojen hintojen arvioidaan laskevan. Arvioisin kohteen myyntiajaksi kolme-viisi kuukautta. Lopullinen hinta määräytyy myynnin kautta, mitä ostajat ovat valmiita maksamaan.

d) Arvio on voimassa kaksi kuukautta.

5) PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Sipoo 15.2.2023



Meri Saari
Kiinteistönvälittäjä, LKV
050 420 0372
meri.saari@habita.com