

# Huoneistokeskus Oy

## LAUSUNTO TILAN MARKKINA ARVOSTA

<b>Lausunnon tilaaja</b>	Sipoon kunta Juha Pohjonen PL 7, 04131 Sipoo
<b>Kohde</b>	Sipoon kunnan Gesterbyn kylässä sijaitseva Solberg (RN:o 10:22) niminen tila rakennuksineen ja liittymineen. Tilalla sijaitsee vanha Gesterby skola kyläkoulurakennus, vanha huonokuntoinen talousrakennus ja vanha maakellari. Rakennuksessa on kunnalta saadun tiedon mukaan kaksi sähköliittymää (3x63 A ja 3x25A) sekä kunnallisen vesijohtoverkoston liittymä.
<b>Osoite</b>	Matbackantie 1, 04130 Sipoo
<b>Kiinteistötunnus</b>	753-405-10-22
<b>Tilan pinta-ala</b>	10.8.2023 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1,0000 ha.
<b>Lainhuuto</b>	10.8.2023 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan lainhuuto on kirjattu 9.12.1935 Sipoon kunnalle.
<b>Rasitteet</b>	10.8.2023 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan tilaa rasittaa yksi tieoikeus ja 10.8.2023 päivätyn kiinteistörekisterikartan mukaan tilaan kohdistuu kaksi tierasitetta. (tilan keskeltä läpi kulkeva ja tilan itärajalla)
<b>Rasitukset</b>	10.8.2023 päivätyn rasitustodistuksen mukaan tilaan ei kohdistuu rasituksia.
<b>Kaavoitustilanne</b>	<p>Alueella vaikuttaa tällä hetkellä Sipoo 2025 yleiskaava, jonka mukaan tila sijaitsee AT-alueella (kyläalue). Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä tila on merkitty sijaitsevaksi Gesterbyn viljelymaisemaan jota on tarkennettu seuraavanlaisesti: Omaleimainen, rakennushistorialliset arvot, paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä ja maiseman kannalta tärkeä</p> <p>Arvioitava tila sijaitsee Eteläisessä-Sipoossa Sipoon keskuksen Nikkilän ja Etelä-Sipoon keskuksen Söderkullan puolella välissä. Lähiympäristö on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta jolla on suhteellisen harvakseltaan taloja.</p> <p>Sipoon keskukseen Nikkilään on automatkaa noin 6,5 km, Söderkullaan noin 7,5 km, Itäkeskukseen noin 27 km, Helsingin keskustaan noin 36 km ja Porvoon keskustaan noin 30 km.</p> <p>Tila on pääosin vanhan kyläkoulun pihapiiriä nurmipihoineen ja palloilu- ja leikkialueineen. tilan eteläinen osa on vanhaa niittyntyntyyttä peltoa jonka eteläinen raja rajoittuu puroon. Tilan keskeltä välittömästi koulurakennuksen eteläpuolella kulkee tilan läpi kulkeva yksityistie (Matbackantie). Tilalta on upeat näköalat länteen aina Sipoonjokilaakson yli Hindsbyn kylässä sijaitseville pelloille ja metsiin.</p> <p>Kiinteistöllä on kunnalta saadun tiedon mukaan kaksi sähköliittymä (3x63A ja 3x25A) sekä kunnallisen vesijohtoverkoston vesiliittymä. Jätevedet johdetaan 3-osaiseen saostuskaivojärjestelmään.</p>

# Huoneistokeskus Oy

Arvioitavan kohteen kaksikerroksisen hirsirunkoinen päärakennus on rakennusrekisterin mukaan valmistunut vuonna 1925 ja on kerrosalaltaan 290 m<sup>2</sup> ja kokonaisalaltaan 443 m<sup>2</sup>. Rakennus on rekisteröity yleissivistävien oppilaitosten rakennukseksi. Rakennuksessa on luonnonkivisokkeli ja alapohja on osittain kellaritilaa ja suurimmaksi osaksi ryömintätilaa. Rakennuksessa on harjakatto, jonka katteena on tiili, tiilen alla on päre ja näiden välissä saattaa olla aluskate. Rakennuksen alakerrassa on kaksi suurta luokkahuonetta, pienempi opetustila, keittiö, vanha keittiöhuone, jossa on puuhella, eteinen ja kolme wc:tä. Yläkerrassa on kaksi opetustilaa, jotka sijaitsevat rakennuksen molemmissa harjapäädissä, opetustilojen väliin jää suuri eristämätön avoullakkotilaa. Rakennuksen lämmitysjärjestelmänä on sähköpatterit, patterit ovat eri ikäisiä, selvästi havaittavissa että useammalta vuosikymmeniltä. Alakerrassa on viisi pystyuunia ja yläkerran eteläpäädyssä olevassa opetustilassa yksi pystyuuni. Tulisijojen ja savuhormien käyttökunnosta ei ole tarkempaa tietoa koska niitä ei ole käytetty vuosikymmeniin. Rakennuksen kaksikerrosikkunat ovat kauttaaltaan kunnostamisen tarpeessa, muutamasta ikkunasta puuttuu sisälasi. Samoin julkisivulaudoitukset ovat suhteellisen huonokuntoiset, julkisivujen maali on halkeillut ja maalista on rapissut paljon pois, jolloin puupinta on mustunut. Julkisivulaudoitus ja ikkunat vaatisivat suurimmaksi osaksi uusimista ja koko seinäjulkisivu kunnostamista kauttaaltaan.

Rakennuksessa on tehty vuonna 1980 peruskorjaus, jolloin ilmeisesti suurin osa sisäpinnoista on uusittu ja ulkoseinien sisäpuolelle asennettu lisäeristys mineraalivillalla. Kattokate on uusittu piipunpellityksineen sekä sadevesikouruineen ja syöksytorvineen vuonna 2007.

Talousrakennus on osittain puurankarunkoinen ja osittain hirsirunkoinen. Rakennuksessa on harjakatto, jonka katteena tiili. Kattorakenteet ovat lahonneet monesta kohtaa niin että kattotiiliä on tippunut sekä sisälle että ulkopuolelle. Samoin rakennuksen itä- ja eteläsivustojen betoniperustukset ovat pettäneet useammasta kohtaa ja seinät pullistuneet sen mukaisesti.

Lisäksi pihapiirissä on vanha maakellari ja oleskelu-/polkupyöräkatos.

**Lausunnon tarkoitus** Tarkoituksena on määrittää kyseisen kokonaisuuden markkina arvo. Markkina arvolla tarkoitetaan kauppahintaa, joka on saatavissa kohteesta kohtuullisella myyntiajalla vapailla markkinoilla ilman rasituksia.

**Katselmus** Kohteessa on suoritettu katselmus 12.6.2023 Huoneistokeskus Oy:n kiinteistönvälittäjä Peter Forssin toimesta, paikalla Sipoon kunnan tilapalvelupäällikkö Juha Pohjonen ja silloinen Sipoon kunnan kiinteistökoordinaattori Sebastian Lindholm. Peter Forss on toiminut kohteen välittäjänä 20.7.2023 allekirjoitetulla myyntitoimeksiantosopimuksella ja on täten saanut hyvän yleiskuvan kohteesta ollessaan esittelemässä kohdetta usealle kymmenelle asiakkaalle.

**Analyysi** Kohde on idyllinen ja huokuu vanhaa tunnelmaa, tämän tyyppisistä kohteista on Sipoossa ollut perinteisesti hyvä kysyntä ja ostajina on ollut henkilöitä, jotka arvostavat vanhaa rakentamista, vanhojen rakennusten tyyliä ja vanhaa hirsirunkoa sekä osaavat remontoida itse ystäväpiirinsä ja sukulaistensa avustaman ainakin suurimman osan vaadituista töistä. Rakennus on sisätiloiltaan aika laitosmainen ja vaatii mittavat remontit sekä ulkoseinärakenteisiin että kauttaaltaan sisätiloihin, jotta rakennuksesta tulisi asuttava. Samoin ulkoseinien hirsirakenteissa on varmasti lahovaurioita ainakin alahirsikiirroksissa ja mahdollisesti ikkunoiden alla. Rakennuksessa ei myöskään ole peseytymistiloja. Samoin ostajan on haettava rakennukseen käyttötarkoituksenmuutosta, mikäli ryhtyy käyttämään sitä vakituksena asuintalonaan. Rakennus on suuri niin siinä on pinta-aloina paljon remontoitavaa. Yleinen tilanne taloudessa ja varsinkin pankkien kiristynyt kanta mittavien remonttien remonttilainoille on jonkin verran hankaloittanut viime aikoina tämän tyyppisten kohteiden myyntiä.



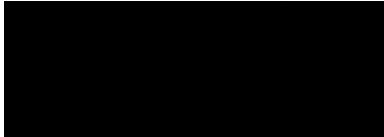
# Huoneistokeskus Oy

## Arvio

Arvioimme kohteen tämänhetkiseksi markkina-arvoksi noin **200.000 euroa +/- 20%** ja myyntiajaksi vapailla markkinoilla 1-6 kuukautta.

Arviointi perustuu katselmuksessa tehtyihin havaintoihin, katselmuksen yhteydessä Sipoon kunnan tilapalvelupäällikkö Juha Pohjoselta saatuihin tietoihin, kohteen välityksen aikana tehtyihin huomioihin ja havaintoihin ja arviolausunnon liitteenä olevista asiakirjoista sekä arviolausunnon laatijan yli kahdenkymmenen vuoden kokemukseen kiinteistönvälityksestä sekä kiinteistöjen arvioinneista Sipoossa.

Sipoossa, 17. päivänä lokakuuta 2023



Peter Forss  
Kiinteistönvälittäjä, LKV  
Huoneistokeskus Oy, Sipoo

## LIITEET

Myyntiesite 12.9.2023, kiinteistörekisterikartta 10.8.2023, kiinteistörekisteriote 10.8.2023, rasiustodistus 10.8.2023, lainhuutodistus 10.8.2023, kiinteistöilmakuvassa – kartta 10.8.2023, Sipoon kunnan internetsivuilta tulostettu kaavaote Sipoo 2024 yleiskaavasta ja yleiskaavan AT-merkkiselite, ote kiinteistöä koskevasta Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- rakennusperintöselvityksestä, CompactAir-2-404 ilmastointikoneen käyttöohje, jätevesisuunnitelman asemapiirustus 13.5.1980, kunnallistekniikan runkolinjakartta 12.9.2023, rakennus- ja huoneistorekisteriotteet koulurakennuksesta, katosrakennuksesta ja talousrakennuksesta 10.8.2023, Sipoon kunnan Sebastian Lindholmin sähköposti josta käy ilmi koulurakennuksen sähköliittymien koko ja sähkön vuosikulutustieto 14.6.2023, asemapiirustus 13.5.1980, koulurakennuksen pohjapiirustus (ylä- ja alakerta) 14.5.1980, koulurakennuksen leikkaus- ja julkisivupiirustukset 20.5.1980, koulurakennuksen sisääntulokatoksen piirustus 2.6.1980, koulurakennuksen isojen luokkahuoneiden kalustuspiirustus 2.6.1980, koulurakennuksen keittiösuunnitelmapiirustukset 29.5.1980, rakennuslupahakemus 21.5.1980, paloviranomaisen päätös/lausunto 25.4.1980, työsuojeluviranomaisen lausunto koulurakennuksesta 25.4.1980, kiinteistön luovutuskirja 31.3.1943, koulurakennuksen rakennuslupapäätös 2.6.1980, terveyslautakunnan lausunto 19.6.1980, hakemus vesikäymälöiden asentamisesta 21.5.1980, toimenpidelupahakemus 6.3.2008, toimenpidelupapäätös 23.5.2008, loppukatselmuspöytäkirja 21.4.2010, palotarkastuspöytäkirja 19.3.2010, vastaavan työjohtajan hakemus/ilmoitus 12.6.2008, katosrakennuksen julkisivu- pohja- ja leikkauskuvat 9.2.1982, katosrakennuksen rakennuslupahakemus 19.2.1982, katosrakennuksen rakennuslupapäätös 15.3.1982, katosrakennuksen lopputarkastuspöytäkirja 24.2.1984, vanha lainhuutorekisterikortti leimaveropvm 22.2.1982, RLVIS kuntoarvio koulurakennuksesta (WSP Finland Oy) 24.5.2023 ja 10.9.2019, kuntoarvio (Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto) 17.3.2003, koulurakennuksen energiatodistus 31.7.2023 ja netti-ilmoituksissa käytettyä 18 valokuvaa ja pohjapiirustus kohteesta.