

KIINTEISTÖARVIO

Kohde: Runolehto 895-407-1-202, Kalanti, Uusikaupunki



Laatinut 28.3.2023 Ralf Rehnberg

Sisällysluettelo

1. YLEISTÄ	2
2. KOHTEEN KUVAUS	3
2.1. ARVIOITAVAN KOHTEEN TIETOJA.....	3
2.2. MARKKINATILANNE, HINTATEKIJÄT.....	4
3. MARKKINA-ARVO	4
KUSTANNUSLÄHESTYMISTAPA	4
TUOTTOLÄHESTYMISTAPA	4
LIITTEET: VALOKUVIA, REKISTERITietoja, KARTAT, KAAVA	

1. Yleistä

Toimeksiantaja

Uudenkaupungin kaupunki/elinkeinojohtaja Jarkko Heinonen.

Arvioija

DI Ralf Rehnberg, Kiinteistöarvointitoimisto R. Rehnberg Oy

Arvioitava kohde

Arvion kohde: Kiinteistö Runolehto 895-407-1-202 rakennuksineen, osoitteessa Teollisuustie 1, Uusikaupunki.

Kohde	Käyttötarkoitus	Pinta-ala / kerrosala
895-407-1-202	Teollisuus- ja varistorakennuspaikka	n. 4210 m ²
Rakennuskanta	Teollisuushalli	n. 1562 k-m ²

Katselmuksen päivämäärä

24. maaliskuuta 2023

Arviointilausunnon päivämäärä ja arvoajankohta

28. maaliskuuta 2023

Sovellettavat standardit

Arviointi on tehty Kansainvälisten arviointistandardien IVS mukaisesti.

Arvioinnin tarkoitus

Tarkoituksena on muodostaa kohteen todennäköinen velaton markkina-arvo.

Markkina-arvo - todennäköinen luovutushinta, joka kaupan kohteesta vapailla markkinoilla saataisiin toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa.

Arvion käyttötarkoitus

Arviointi suoritetaan kohteen mahdollista myyntiä/vuokrausta silmälläpitäen.

Arvioinnin oletukset ja rajoitukset

Tämän arviointilausunnon puitteissa kohteen todennäköinen velaton käypä arvo on määritely toimeksiantajan antamien tietojen sekä julkisten kiinteistö/markkinatietojen perusteella.

Teollisuushalli on rakennettu 1980- ja -90 luvuilla, jonka jälkeen ei merkittäviä peruskorjauksia. Kuntoarvion sekä katselmushavaintojen perusteella rakennus vaatisi laajoja korjaustoimenpiteitä. Rakennuksessa saattaa olla kosteus- ja sisäilmaongelmia, joita ei ole voitu havaita. Kohde on ollut kauan teollisuustoiminnassa ja maaperän saastumista ei voida poissulkea. Edellä mainittuja mahdollisia ongelmia ei ole huomioitu arvioinnissa.

Todettakoon, että siltanosturi sisällytetään arvioon. Epäselvä omistus?

2. Kohteen kuvaus

2.1. Arvioitavan kohteen tietoja

1	Kiinteistötunnus	Runolehto 895-407-1-202, pinta-ala 4210m ²
2	Omistaja	Uudenkaupungin kaupunki
3	Vuokratilanne	Kohde on aiemmin ollut vuokralla noin 2.200€/kk (ind.=> n. 2500€/kk). Vuokralainen vastasi lämmitys-, vesi- ja sähkökustannuksista.
4	Sijainti	Kohde sijaitsee Kalannin taajamassa, n. 10km Uudenkaupungin keskustasta ja n. 10km Laitilan keskustasta. Kohteen naapurustossa muita teollisuuskohteita.
5	Liikenteellinen sijainti	Kiinteistö rajoittuu käytännössä Uki-Laitila maantiehen ja liittymä on vieressä. Lyhyt matka sekä Uuteenkaupunkiin, että Laitilaan.
6	Kaavatilanne	Kohdealueella on voimassaoleva asemakaava, jossa kohde varattu teollisuus- ja varastorakennuspaikaksi T, tehokkuusluku e=0,40, eli rakennusoikeus noin 1684 k-m ² .
7	Rasituksia tai rajoituksia	Voimansiirtolinja kiinteistön pohjoisrajalla. Ei kiinnityksiä.
8	Kunnallistekniikka	Kaupungin vesijohto- ja viemäriliittymä.
9	Rakennustietoja	Teollisuushalli, rak. 1985, laajennus 1996, osittain betonielementti, seinät levy/eriste/pelti, betonilaatta, peltikate, sähkölämmitteinen vesikierto, puhaltimet, siltanosturi 5tn, sisäkorkeus n. 5,5m, koneellinen ilmanvaihto. Yhteensä n. 1562 k-m ² . Päädyssä toimisto- ja sosiaalitilaosasto kahdessa kerroksessa. Rakennus on suhteellisen peruskuntoinen ja vaatii laajan saneerauksen. Mm. ilmanvaihto ei tällä hetkellä käyttökunnossa. Lämmitysjärjestelmä vain osittain käytössä. Suunnitelma kaukolämpöön liittämistä. Vuosina 2022-23 rakennuksessa suoritettu välttämättömiä korjauksia, yhteensä noin 26.000€. Katon ja rännien korjaus kevään aikana.

2.2. Markkinatilanne, hintatekijät

Koronapandemia ja siihen liittyvät rajoitukset vaikuttivat heikentävästi erityisesti ravitsemus- ja majoitusalaan, mutta myös muuhun liiketoimintaan, josta syystä liikekiinteistöjen kysyntä ja arvo vähentyi. Sen sijaan asuntomarkkinat elpyivät ja teollisuutta häiritsi pääosin komponenttipula sekä osittain työvoiman huonompi saatavuus.

Ukrainan kriisi aiheutti huomattavaa kustannusnousua mm. rakennuskustannuksiin, energian hintoihin sekä tiettyjen alojen raaka-ainesaatavuuteen ja niiden hintatasoon. Inflaatio ja korkojen nousu hillitsee investointeja ja rahoituksen saanti on kiristynyt. Voidaan pitää selvänä, että jonkin asteinen taantuma on jo käynnissä. Näillä tekijöillä on myös vaikutusta kiinteistömarkkinoihin. Kiinteistöjen arvonalennusta toisaalta kompensoi uudisrakentamisen huomattava kallistuminen, joka saattaa jopa nostaa vanhan rakennuskannan arvoa. Kaiken kaikkiaan vaikutukset ovat olleet yllättävän vähäisiä. Kotimainen kiinteistömarkkina on yleensä aika hidaslakkeinen ja suuret nousut tai laskut loistavat poissaolollaan.

Teollisuustonttikauppoja on tehty alueella erittäin vähän. Käsitykseni mukaan tonttihinta vaihtelee noin 5-15€/m² välillä, riippuen koosta ja sijainnista. Rakennettujen kohteiden kaupoista ei myöskään saada selkeää vertailuaineistoa. Näin arvoa lähestytään tuotto- ja kustannusarvoperusteisesti. Teollisuuskohteiden rakennusten arvostus on usein lähellä 50% kohteen teknisestä arvosta. Arvostus riippuu sijainti-, käyttötarkoitus- ja kuntotekijöistä. Tuottovaatimuksena vanhalle rakennuskannalle voidaan pitää n. 10-13%.

3. Markkina-arvo

Kustannuslähestymistapa

Perustonttiarvo arviolta noin 4210m² x 8€/m² = n. 34.000€

Tontin kuntoonpanokustannusten nykyarvo n. 15.000€

Rakennuksen nykyarvo noin 1.300.000€ x 0,25 = n. 325.000€. Arvostus => n. 0,50 x 325.000€ = n. 163.000€

Markkina-arvo kustannuslähestymistavan perusteella noin 212.000 €

Tuottolähestymistapa

Kohteen tuottoarvo: nettotuotto n. 28.000€/v.

Tuottovaatimus 13%, tuottoarvo => n. 28.000€/0,13 = n. 215.000€

Tuottoarvo kun lasketaan elinkaareksi 10v, tuottovaatimus 10% (korjausriskin pienentyminen) => 28.000€ x 7 = 196.000€ (tonttiarvo – purkukustannus = 0€)

Edellä todetun perusteella kohteen arvoksi saataisiin noin 196.000 – 215.000 euroa. Arvon toteutuminen vaatisi kuitenkin perusasioiden ainakin välttävään kuntoon saattamisen, kuten ilmanvaihto ja lämmitys.

Tällä hetkellä on epäselvää hoitaako nykyinen omistaja vai mahdollinen ostaja kunnostamisen.

Näin kohteen todennäköisenä velattomana markkina-arvona voidaan pitää noin **160.000 – 220.000€** (josta maapohjan osuus noin 49.000€). Hintavaihtelu riippuen korjauksen toteuttajasta.

Kohteen vuokratasona, kun em. korjauskohteet on saatettu kuntoon, voidaan pitää lyhytaikaisessa vuokrasuhteessa noin 2€/m² x 1362m² => noin 2700€/kk.

Turussa 28.3.2023



Ralf Rehnberg
DI, Turku
KHK, AKA, yleisauktorisoitu



Teollisuushalli



Pihaa



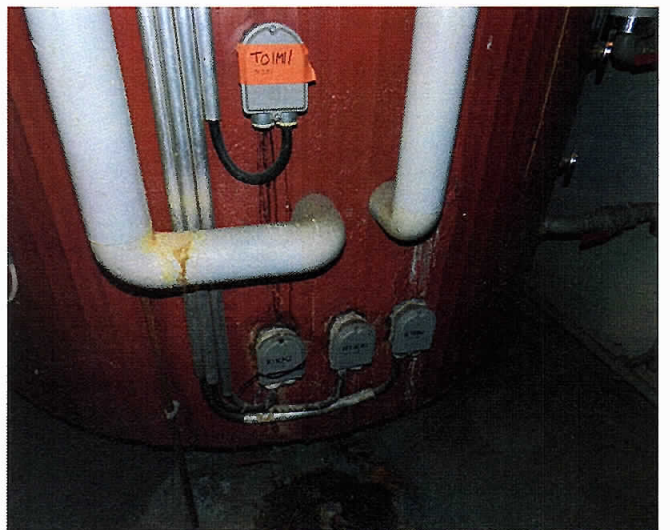
Hallitilaa



Kylmää hallitilaa

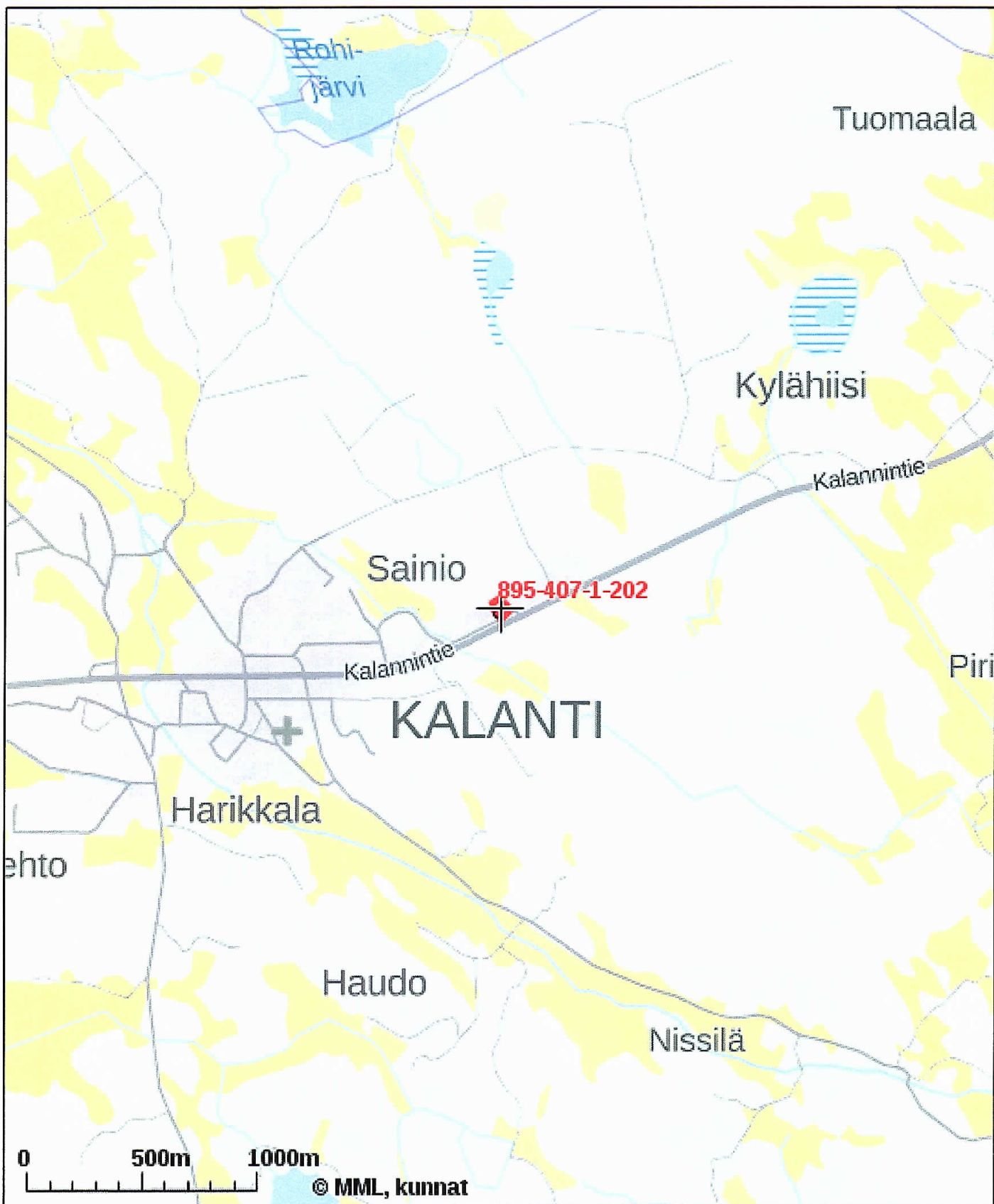


Sosiaalitilaa



Lämpökattila, sähkö

KIINTEISTÖTIETOPALVELU



Tulosten keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6755225.726, E: 205201.14

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistö tietopalvelusta 27.03.2023.

KIINTEISTÖTIETOPALVELU

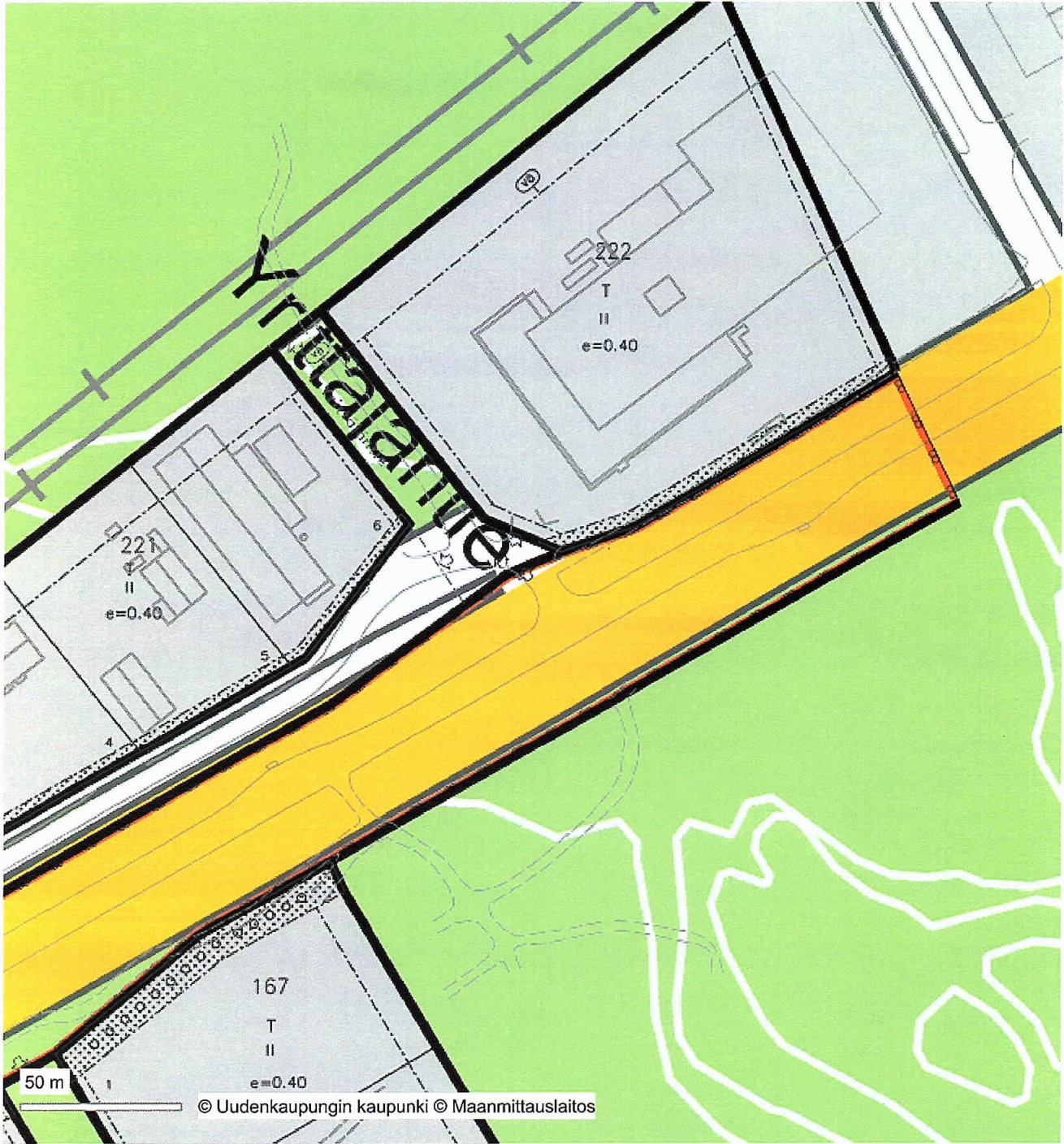


Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6755225.726, E: 205201.14

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 27.03.2023.



Perustiedot

Kiinteistötunnus:	895-407-1-202	Rekisteröintipvm:	1.1.1993
Nimi:	RUNOLEHTO	Kokonaispinta-ala:	0,4210 ha
Rekisteriyksikölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,4210 ha
Kunta:	Uusikaupunki (895)	Palstojen lukumäärä:	1
Arkistoviite:	7:59- (KALANTI)		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Siirretty kuntaan Rekisteröintipvm: 1.1.1993	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
Rekisteriyksiköstä:	Maapinta-ala (ha)
209-406-1-202 RUNOLEHTO	0,4210
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	0,4210

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet**Kaavat ja rakennuskiellot**

1) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)(895-Kalanti6) Vahvistamispvm: 30.12.1986	Voimaantulopvm: 30.12.1986	Kaavan arkistotunnus: 895R863
--	----------------------------	----------------------------------

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Voimansiirtolinja (Y1999-8532) / Leveys: 26 m	Rekisteröintipvm: 30.9.2000
Arkistoviite: 895:2000:50	
Oikeutetut: FINGRID OYJ	
Rasitettu: <u>895-407-1-202 RUNOLEHTO</u>	

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin**Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset****Muita tietoja**

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 27.3.2023.

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

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	895-407-1-202	Rekisteröintipvm:	1.1.1993
Nimi:	RUNOLEHTO	Kokonaispinta-ala:	0,4210 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,4210 ha
Kunta:	Uusikaupunki (895)		
Arkistoviite:	7:59- (KALANTI)		

Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 1.4.1996
Asianumero:	738/1.4.1996/133
Arkistoviite:	738:1996:LH:133
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Uudenkaupungin kaupunki, 0144036-6
Saanto:	Kauppa 19.3.1996

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 27.3.2023.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasiustodistukselta.

Rekisteriyksikön pinta-ali tiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	895-407-1-202	Rekisteröintipvm:	1.1.1993
Nimi:	RUNOLEHTO	Kokonaispinta-ala:	0,4210 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,4210 ha
Kunta:	Uusikaupunki (895)		
Arkistoviite:	7:59- (KALANTI)		

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuden ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 27.3.2023.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.