

ARVIOLAUSUNTO

KILJAVANTIE 539
05250
NURMIJÄRVI

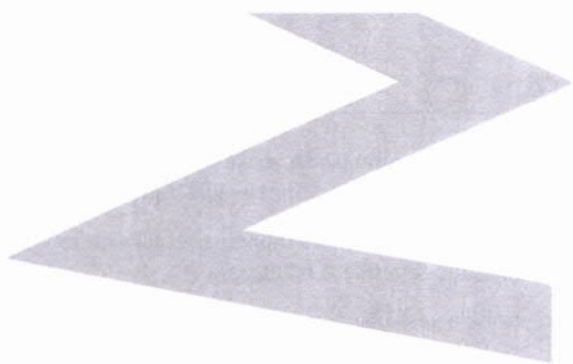
Raportin päivä: 19.2.2018
Arvopäivä: 19.2.2018

SISÄLLYSLUETTELO

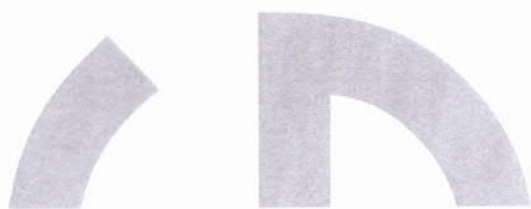
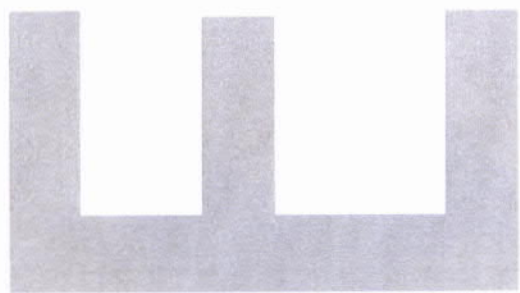
- Sisällysluettelo ja toimeksiannon kuvaus
- Kohteen kuvaus
 - Sijainti ja alue
 - Kiinteistö ja kaava
 - Arvion kohteen rajaus
 - Natura-alueen rajaus
 - Rakennukset
 - Vuokraustilanne ja hoitokulut
 - Yleiskaava-alueista ja kohteen hyödynnettävyys
 - Kohteen markkina-asema
- Markkinakatsaus
 - Talous
 - Vertailukaupat
- Arvonmääritys
 - Arviointi
 - Markkina-arvo ja johtopäätökset
 - Peruskäsitteet ja luottamuksellisuus
 - Lähtötiedot

TOIMEKSIANNON KUVAUS

- Arviokirjan on tilannut Hannu Kujala Nurmijärven kunnan puolesta kauppaneuvotteluja varten.
- Arvion kohteena on osoitteessa Kiljavantie 539, Nurmijärvi sijaitsevan kiinteistön 543-404-33-0 osa 49,92 ha ja sillä sijaitsevat sauna- ja varastorakennukset.
- Arvioinnin tarkoituksena on määrittää kohteen markkina-arvo 19.2.2018.
- Pekka Sirén ja Seppo Koponen ovat suorittaneet arvioinnin ja heillä on tarvittava pätevyys ja kokemus.
- Pekka Sirén on suorittanut kohteessa katselmuksen 31.1.2018 ja antaa lisätietoja arviokirjasta:
pekka.siren@gemproperty.fi,
+358 44 281 7554
- Arviointi perustuu arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin tietoihin kiinteistöstä ja sen ympäristöstä.
- Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistönarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

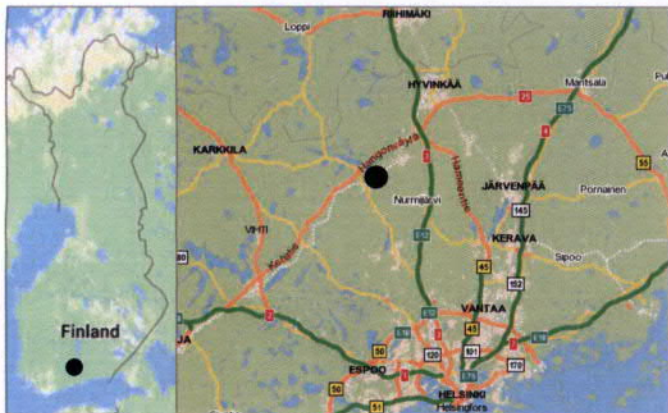


KOHTEEN KUVAUS



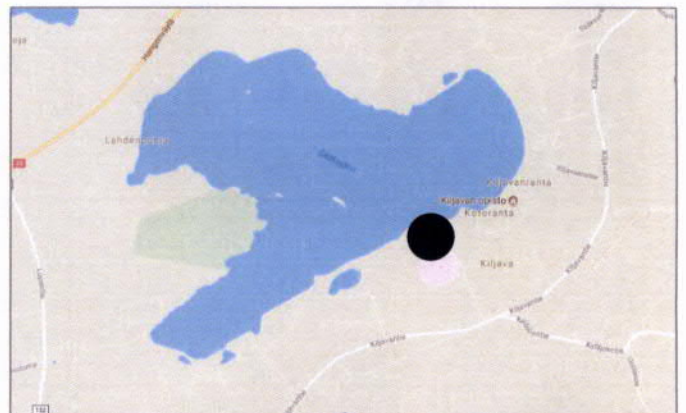
SIJAINTI

- Kohde sijaitsee Nurmijärvellä kirkonkylältä kaakkoon Hangonväylän ja Kiljavantien välissä.
- Kohde rajautuu osin Sääksjärven rantaan.
- Helsinki-Hämeenlinna –moottoritielelle on matkaa noin 11 km, Lahden moottoritielelle on matkaa noin 40 km ja Turun moottoritielelle noin 40 km.
- Helsingin keskustaan on noin 50 km ja Hämeenlinnaan noin 65 km.



ALUE

- Sääksjärvi on Suomen suurin lähde, jonka vesi vaihtuu maaperän kautta. Järvi on kirkasvetinen ja laskujoeton.
- Alue ympäristöineen mahdollistaa monenlaiset ulkoilu- ja retkeilymahdollisuudet vesillä ja maastossa.
- Moottorikäyttöisillä vesikulkuneuvoilla ajo on järvellä kielletty.
- Järjestökoulutukseen erikoistunut Kiljavan opisto sijaitsee kohteen vieressä.



GEM

KIINTEISTÖ

KIINTEISTÖTIEDOT	
Osoite	Kiljavantie 539, Nurmijärvi
Kiinteistötunnus	Osa kiinteistöstä 543-404-33-0
Pinta-ala	Arvion kohde 49,92 ha (Koko kiinteistö 57,92 ha)
Hallinta	Omistus, Kiljavanrinteen Kiinteistöt Oy
Rasitteet ja oikeudet	Vedenottamon suoja-alue, tieoikeus
Rasitukset	Euromääräisiä kiinnityksiä, vallintarajoitus
Maa-alueen kuvaus	Kohde rajautuu rantaan ja on maastoltaan kumpuileva

Alla olevassa kuvassa on rajattu koko kiinteistö, josta 8 ha määrääalan omistaa Kiljavan Sairaala Oy. Arvion kohteena oleva alue on rajattu tarkemmin tämän arviolausunnon seuraavalla sivulla olevassa kuvassa.



GEM

KAAVA

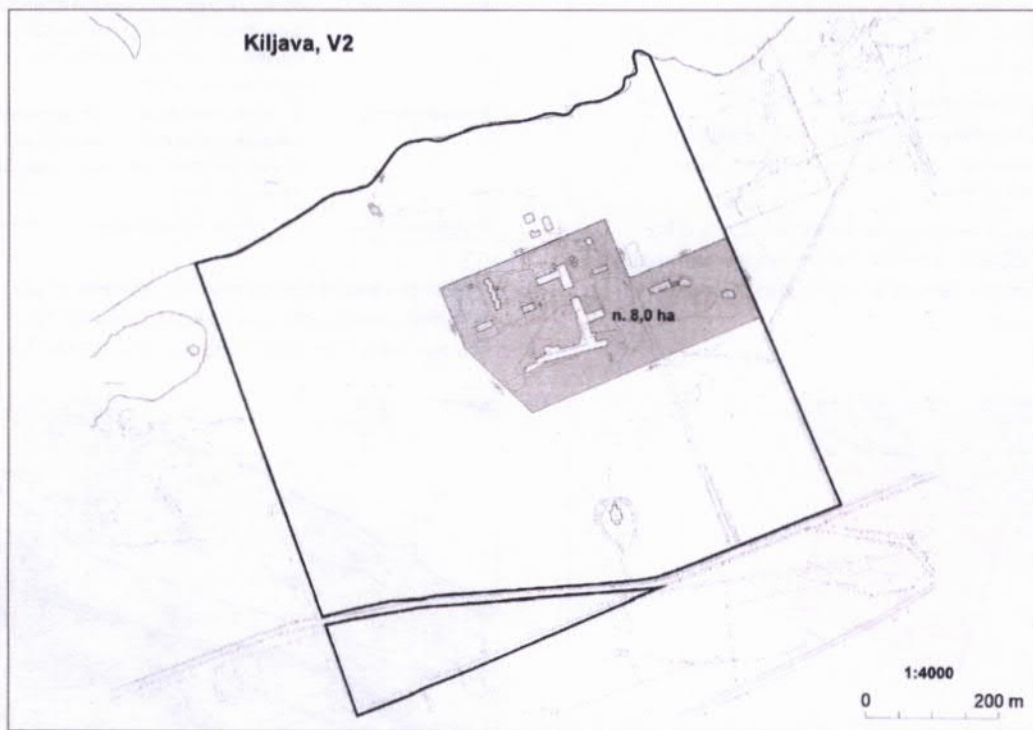
KAAVATIEDOT	
Kaavatyyppi	Oikeusvaikutukseton osayleiskaava
Kaavamerkintä	PY = Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alue on tarkoitettu kunnan ja valtion tai erilaisten yhdistysten palvelu- ja toimitiloja sekä seurakunnallisia rakennuksia varten.
Kaavamerkintä	V = Virkistysalue. Alue on tarkoitettu virkistys- ja ulkoilukäyttöä varten. Alueella sallitaan ulkoilua ja muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.
Kaavamerkintä	M2 = Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Tilaajalta saadun tiedon mukaan alueelle ei saa lisärakentaa. Nykyisiä rakennuksia saa peruskorjata, mutta rakennuksia ei saa purkaa ja rakentaa uusia korvaavia rakennuksia tilalle.



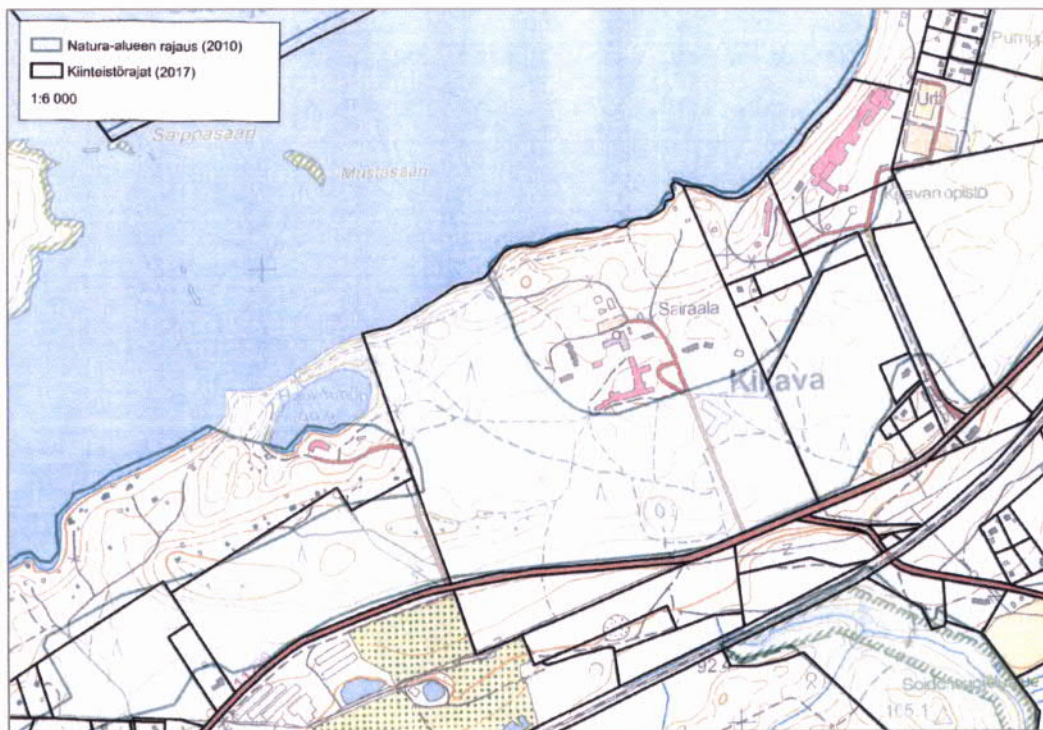
ARVION KOHTEEN RAJAUS

Arvion kohteena on karttaan mustilla viivoilla rajatut kaksi aluetta, lukuun ottamatta harmaalla merkittyä 8,0 ha aluetta.



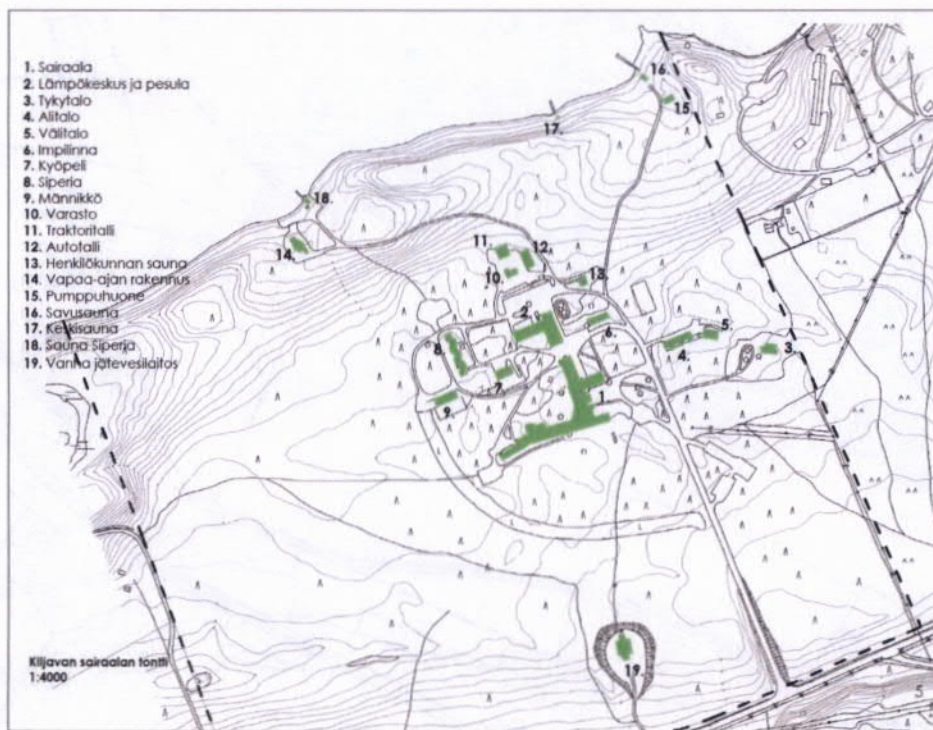
NATURA-ALUEEN RAJAUS

Tilaaajalta saadun tiedon mukaan arvion kohteesta noin 35,2 ha on Natura-aluetta. Rajaus on esitetty alla olevassa kuvassa.



RAKENNUKSET

Arvion kohteeseen kuuluvat seuraavat rakennukset: 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 ja 19.



GEM

RAKENNUKSET

10. Varasto

- Valmistumisvuosi: 1970
- Pinta-ala: 93 brm²

11. Traktoritali

- Valmistumisvuosi: 1983
- Pinta-ala: 168 brm²

12. Autotalli

- Valmistumisvuosi: 1978
- Pinta-ala: 143 brm²
- Autopaikkoja 16 kpl



GEM

RAKENNUKSET

14. Vapaa-ajan rakennus

- Valmistumisvuosi: 1988
- Pinta-ala: 158 brm²



15. Pumppuhuone

- Valmistumisvuosi: 1938
- Pinta-ala: 63 brm²
- Poistettu käytöstä



GEM

RAKENNUKSET

16. Savusauna

- Valmistumisvuosi: 1939
- Pinta-ala: 41 brm²



17. Keskisauna

- Valmistumisvuosi: 1952
- Pinta-ala: 13 brm²
- Poistettu käytöstä.



GEM

RAKENNUKSET

18. Sauna Siperia

- Valmistumisvuosi: 1945
- Pinta-ala: 20 brm²



19. Vanha jätelaitos

- Valmistumisvuosi: Ei tiedossa
- Pinta-ala: Ei tiedossa
- Poistettu käytöstä.



GEM

YHTEENVETO RAKENNUKSISTA

Rakennuksista ei ole tehty tarkempia kuntoarvioita. Silmämääräisen tarkastelun perusteella vapaa-ajan rakennus, sauna siperia ja savusauna ovat tyydyttävässä kunnossa. Näiden rakennusten käyttäminen virkistyskäytössä on nähdäksemme mahdollista.

Varasto, traktoritali ja autotallirakennus ovat tällä hetkellä käytössä. Näkemyksemme mukaan rakennuksille olisi kuitenkin erittäin haastavaa löytää muuta vuokralaista kuin sairaalarakennuksia käyttävä taho.

Keskisauna on poissa käytöstä. Katselmuksella saatujen tietojen mukaan rakennus on huonossa kunnossa ja sen käyttöönotto vaatisi perustuksien kunnostamista. Koska nykyisten rakennusten tilalle ei saa rakentaa uusia, tulisi nykyinen rakennus purkaa ja koota uudelleen. Tämä on kallista suhteessa saunarakennuksen hyödynnettävyyteen.

Vanha jätelaitos ja pumppuhuone ovat poissa käytöstä. Näille rakennuksille on nähdäksemme lähes mahdotonta keksiä taloudellisesti kannattavaa käyttöä.

VUOKRAUSTILANNE

Kiljavanrinteen Kiinteistöt Oy:n Päivi Flinkmanilta saadun tiedon mukaan

- sairaalayhtiö vuokraa pysäköintialuetta, josta maksaa vuonna 2018 vuokraa 13.680 €/v.
- asukkaat vuokraavat varasto-, traktoritali- sekä autotalli-rakennuksia, joista maksavat vuokraa yhteensä 450 €/v.

Muilta osin rakennuksiin tai maa-alueeseen ei kohdistu vuokrasopimuksia.

HOITOKULUT

Kiinteistöyhtiön talousarvion 2018 mukaan toimitilakulut ovat seuraavat:

- Sähkö 3.000 €
- Kiinteistövero 500 €
- Jätehuolto 1.000 €
- Korjaukset 2.000 €
- Yhteensä 10.300 €

Näkemyksemme mukaan rakennusten korjauskulut voivat olla myös tätä tasoa korkeammat sellaisina vuosina, joina suurempia peruskorjauksia joudutaan tekemään.

YLEISKAAVA-ALUEISTA

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa ja se ohjaa asemakaavojen laatimista. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen.

Yleiskaavan tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen.

Yleiskaava on joustava kaavamuoto, se voi olla hyvin yleispiirteinen lähestyen maakuntakaavan esitystapaa tai hyvin tarkka ohjaten suoraan rakentamista. Tarkkoja yleiskaavoja on laadittu erityisesti ranta- ja kyläalueille.

Yleiskaava-alueiden kaupoissa vaikuttaa suuresti mm. sijainti, käyttötarkoitus, potentiaali asemakaavoitukseen ja rakentamiseen. Yleiskaava-alueiden ostokysyntä vaihtelee erittäin suuresti kohteesta riippuen.

KOHTEEN HYÖDYNNETTÄVYYS

- Kohteena on noin 50 ha maa-alue sekä käytännössä varasto- ja rantasaunarakennuksia.
- Kohteeseen ei ole mahdollista lisärakentaa.
- Olemassa olevia rakennuksia saa korjata, mutta niitä ei saa purkaa ja rakentaa tilalle uusia.
- Kohteesta on vuonna 2016 tehty maankäytön esiselvitys asemakaavan laatimista varten, mutta tilaajalta saamamme tiedon mukaan suunnitelmien toteuttamisesta on luovuttu ja kohteessa ei siten ole kaavakehityspotentiaalia.
- Koska nykyinen kaavamerkintä rajaa käyttöä, kaavakehityksestä on luovuttu, alue on suurelta osin Natura- aluetta, kohteeseen ei saa lisärakentaa ja rakennusten taloudellisesti kannattava hyödyntäminen on erittäin haastavaa, on näkemyksemme mukaan kohdetta mahdollista hyödyntää vain virkistyskäytössä.

KOHTEEN MARKKINA-ASEMA

POSITIIVISTA

- Sijainti Helsingin kehyskunnassa ja selkeät tieyhteydet
- Rajautuu kirkasvetiseen suureen järveen
- Pitkä rantaviiva

NEGATIIVISTA

- Kohteen taloudellisesti kannattava hyödyntäminen on nähdäksemme erittäin vaikeaa, sillä kohdetta voi käytännössä hyödyntää vain virkistyskäytössä.
- Sijainti on hieman syrjässä

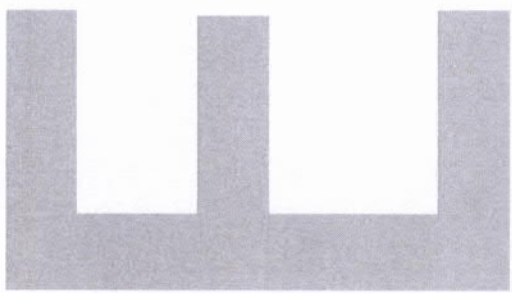
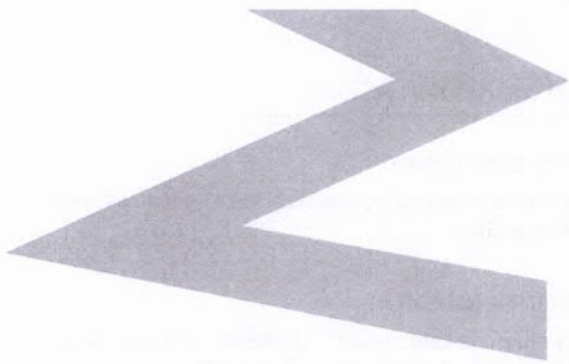
KOHTEEN MARKKINA-ASEMA

POSITIIVINEN ODOTUSARVO

- Hyvin pitkän ajan päästä kohteeseen kaavoitetaan asuin- tai lomarakentamista

NEGATIIVINEN ODOTUSARVO

- Kaava ei muutu ja kohteessa ei tule olemaan taloudellista potentiaalia myöskään pidemmällä aikavälillä



MARKKINAKATSAUS

TALOUS

Suomen talous on nyt selvässä nousussa, mutta nousun odotetaan tasaantuvan normaalimmalle tasolle tulevina vuosina. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan BKT kasvoi viime vuonna 3,1%, ja tälle vuodelle kasvuodotus on 2,4%.

Vienti on elpynyt odotettua nopeammin, ja ennusteen mukaan se kasvoi viime vuonna 6,8 %. Tämän vuoden kasvuodotus on hieman vähemmän, 4,5 %. Kasvun taustalla on erityisesti maailmanlaajuisesti piristynyt vientimarkkina, mutta myös hintojen kilpailukyvyyn parantuminen.

Yksityisten kuluttajien luottamus ja suomen talouskasvu ovat nyt korkeammalla tasolla kuin pitkiin aikoihin, ja tasaisen kasvun odotetaan jatkuvan myös tulevaisuudessa. Valtiovarainministeriön mukaan yksityinen kulutus kasvoi viime vuonna 1,8 %, ja ennuste vuodelle 2018 on 1,6 %. Kasvua tukee niin parantunut työllisyystilanne kuin keventynyt verotuskin.

Investointien osuus bruttokansantuotteesta on nyt lähellä pitkän ajan keskiarvoa. Viime vuonna investoinnit kasvoivat noin 0,8 %, johtuen rakennusinvestointien vähenemisestä. Matala korkotaso sekä rahoituksen hyvä saatavuus tukevat investointeja, ja vuonna 2018 kasvun odotetaan olevan 2,7 %:n luokkaa. Yksityisten investointien kasvuennuste viime vuodelle on 6,7 %, ja kasvun odotetaan hidastuvan hieman vuodelle 2018.

Euroopan keskuspankki jatkaa talouskasvun tukemista. Korkojen normalisoituminen on alkanut Yhdysvalloissa, mutta euroalueella korkojen ennustetaan nousevan hitaasti ja pysyvän lähivuosina selkeästi alle tason joka vallitsi ennen velkakriisiä. Lyhyellä aikavälillä korkojen oletetaan pysyvän negatiivisina ja 10-vuoden keskimääräinen taso tulee olemaan lähellä 1 %:a. Matala korkotaso tukee pääomien ohjautumista kiinteistösiirtoihin.

Viime vuoden inflaation Valtiovarainministeriö ennustaa jäävän 0,8 %:n tasolle. Energiahinnoilla on inflaatioon selvä vaikutus; raakaöljyn hinta on noussut alimmalta tasoltaan. Päivittäistavara-kaupan lisääntynyt kilpailu on laskenut ruuan hintaa. Palvelusektorilla hinnat ovat viime aikoina hieman nousseet, ja tällä on vaikutusta inflaatioon. Suuria nousupaineita inflaatioon ei kuitenkaan ole näkyvissä tulevillekään vuosille. Ennuste vuodelle 2018 on 1,4 % ja vuodelle 2019 1,5 %.

Työllisyys jatkoi viime vuonna hidasta toipumistaan. Valtiovarainministeriön mukaan työttömyys laski 8,6 %:iin. Yleisellä tasolla työllisyyden parantumiselle on hyvät edellytykset; ennustettu talouskasvu lisää myös työvoimakysyntää. Tänä vuonna työttömyyden ennustetaan laskevan edelleen 8,1%:in ja 7,7%:in vuonna 2019.

VERTAILUKAUPAT - VIRKISTYSALUEET

Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin mukaan Nurmijärvellä on tehty seuraavalla sivulla listattuja rakentamattomien virkistysalueiden kauppvoja.

Nämä kaupat on kuitenkin tehty kohteista, jotka sijaitsevat pääasiassa Klaukkalassa, Kirkonkylällä ja Rajamäessä, eivätkä ne siten ole vertailukelpoisia sijainniltaan.

Kaupoista voidaan nostaa erityisesti esille arvion kohteen läheisyydessä tehty kauppa nro 2, jonka Nurmijärven kunta on ostanut 11.12.2017 tehdyllä kaupalla Metsähallitukselta noin 26,6 ha alueen hintaan 535.000 euroa. Kaupan kohteena oli Sääksin uimaranta-alue 6,7 ha, ranta-asemakaavan mukaiset virkistys- ja pysäköintialueet sekä veteraanimajan tontin alue (ks. kartta alla). Kauppa sisälsi myös vesialueita 2,46 ha.



VERTAILUKAUPAT - VIRKISTYSALUEET

PÄIVÄMÄÄRÄ	MAA-M ²	KAUPPAHINTA	€/MAA-M ²
8.2.2018	11 476	28 974	2,52
11.12.2017	265 675	535 000	2,01
16.8.2017	168 045	241 700	1,44
21.6.2017	1 076	3 000	2,79
9.3.2017	2 734	5 000	1,83
14.10.2016	3 763	2 800	0,74
10.5.2016	52 000	-	-
26.2.2016	5 593	10 000	1,79
18.8.2015	4 881	10 000	2,05
21.10.2014	248	3 000	12,10
25.9.2014	9 232	26 300	2,85
3.9.2014	633	1 800	2,84
24.3.2014	1 460	4 380	3,00
15.8.2013	1 549	98 320	63,47
14.6.2013	1 255	2 510	2,00
4.6.2013	5 832	115 025	19,72
10.4.2013	53 000	-	-
6.3.2013	3 399	50 000	14,71
17.1.2012	1 300	6 000	4,62
5.11.2010	2 225	2 670	1,20
29.10.2010	19 367	251 212	12,97
26.10.2010	3 539	449	0,13
6.10.2010	410	2 870	7,00
30.4.2010	445	194	0,44
MEDIAANI:	3 469	4 690	2,29
KESKIARVO:	25 797	58 384	6,76

Aineistosta nousevat esille 21.10.2014, 15.8.2013, 4.6.2013, 6.3.2013 ja 29.10.2010 tehdyt kaupat. Näissä €/maa-m² on ollut selkeästi muita korkeampi.

- 21.10.2014 tehdyssä kaupassa kohteena on hyvin pieni maa-alue, jolloin alhainen kokonaishinta selittää korkeaa yksikköhintaa.
 - 15.8.2013 tehdyssä kaupassa noin 800 m² on asuinkerrostalotontin ja päiväkotitontin väliin jäävää virkistysaluetta, mutta tiedossamme ei ole mitä loput noin 750 m² alue on ollut. Kohde sijaitsee kuitenkin asemakaava-alueella Nurmijärven kirkonkylällä, joka selittää korkeaa yksikköhintaa.
 - 4.6.2013 tehdyssä kaupassa kiinteistössä on nykyään K-kaava, joka selittää korkeaa yksikköhintaa.
 - 6.3.2013 tehdyssä kaupassa kiinteistössä on osin AL-kaava, joka selittää korkeaa yksikköhintaa.
 - 29.10.2010 tehdyssä kaupassa kiinteistössä on nykyään YO-kaava, joka selittää korkeaa yksikköhintaa.
- Kun edellä mainitut viisi kauppaa poistetaan aineistosta, ovat virkistysaluekiinteistöjen kaupoissa hinnat vaihdelleet pääsääntöisesti välillä 0,5 - 3 €/maa-m².

VERTAILUKAUPAT - VIRKISTYSALUEET

Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin mukaan Nurmijärvellä on tehty alla listattuja rakennettujen virkistysalueiden kauppvoja.

5.5.2014 ja 10.4.2013 tehdyissä kaupoissa on ollut vain arvottomia rakennuksia. 10.4.2014 tehdyn kaupan hinta ei ole tiedossa ja 5.5.2014 tehdyssä kaupassa kyseessä on ollut pieni maa-alue.

7.6.2016 tehdyssä kaupassa on sijainnut asuinrakennus. Arvion kohteessa ei ole asuinrakennuksia.

Nähdäksemme näitä kauppvoja ei voi käyttää vertailukauppoina niin erilaisesta luonteesta johtuen.

PÄIVÄMÄÄRÄ	MAA-M ²	KAUPPAHINTA	€/MAA-M ²
7.6.2016	1 211	75 500	62,35
5.5.2014	1 599	15 000	9,38
10.4.2013	23 000	-	-

VERTAILUKAUPAT – MAA- JA METSÄTALOUSALUEET

Arvion kohteena olevaa aluetta voidaan käyttää lähinnä virkistysalueena. Luonteeltaan alue on kuitenkin osin verrannollinen moniin metsäkiinteistöihin.

Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin mukaan Nurmijärvellä on tehty seuraavalla sivulla listattuja rakentamattomien maa- ja metsätalouskiinteistöjen kauppvoja.

Maa- ja metsätalouskiinteistöissä kauppahintaan vaikuttaa tyypillisesti suuresti puuston arvo, jonka vaikutuksesta seuraavalla sivulla esitettyjen kauppvojen hintojen muodostumiseen ei ole tietoa.

Mahdollisen kaavakehityspotentialin olemassaolo voi myös nostaa kauppahintoja merkittävästikin, jos sen toteutumista on pidettävä todennäköisenä.

VERTAILUKAUPAT – MAA- JA METSÄTALOUSALUEET

PÄIVÄMÄÄRÄ	MAA-M ²	KAUPPAHINTA	€/MAA-M ²
18.1.2018	1 388	107 000	77,09
8.6.2017	31 690	95 000	3,00
21.4.2017	79 330	239 124	3,01
29.3.2016	630	129 500	205,56
14.12.2015	5 000	11 000	2,20
30.9.2015	1 517	3 000	1,98
12.12.2014	113 590	455 000	4,01
5.12.2014	19 240	75 000	3,90
5.12.2014	40 820	160 000	3,92
24.10.2014	3 129	70 000	22,37
11.9.2014	3 772	11 000	2,92
7.6.2013	34 841	650 000	18,66
14.3.2013	5 000	25 000	5,00
16.5.2012	3 050	65 000	21,31
5.3.2012	56 290	192 000	3,41
18.2.2011	807	2 421	3,00
1.7.2010	16 600	54 780	3,30
23.2.2010	10 000	-	-
MEDIAANI:	7 500	72 500	3,65
KESKIARVO:	23 705	130 268	21,37

Aineistosta nousevat esille 18.1.2018, 29.3.2016, 24.10.2014, 7.6.2013 ja 16.5.2012 tehdyt kaupat. Näissä €/maa-m² on ollut selkeästi muita korkeampi.

- 18.1.2018 tehdyssä kaupassa osa kiinteistöstä on maa- ja metsätalous aluetta, mutta pääasiassa kyseessä on asemakaavassa AO-tontti. Tämä selittää korkean yksikköhinnan.
 - 29.3.2016 tehdyssä kaupassa kohde näyttäisi asemakaavassa olevan AO-tontti, joten tieto on mahdollisesti syötetty väärin kauppahintarekisteriin ja tämä selittää korkean yksikköhinnan.
 - 24.10.2014 tehdyssä kaupassa osa kiinteistöstä on maa- ja metsätalous aluetta, mutta pääasiassa kyseessä on asemakaavassa AO-tontti. Tämä selittää korkean yksikköhinnan.
 - 7.6.2013 tehdyssä kaupassa Nurmijärven kunta on ostanut yksityiseltä ja kuolinpesältä maata Rajamäessä Rajamäentien ja Kiljavantien risteyksen läheltä alueelta, joka kehittyy tällä hetkellä merkittävästä uuden kauppakeskuksen rakentumisen myötä.
 - 16.5.2012 tehdyssä kaupassa kiinteistölle on ilmeisesti saatu rakennuslupa ja tämä selittää korkeaa yksikköhintaa.
- Kun edellä mainitut viisi kauppaa poistetaan aineistosta, ovat maa- ja metsätalouskiinteistöjen kaupoissa hinnat vaihdelleet pääsääntöisesti välillä 2 - 5 €/maa-m².

VERTAILUKAUPAT – SÄÄKSJÄRVI

Arvion kohde sijaitsee Sääksjärven rannalla.

Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelun mukaan ainoat viime vuosina tehdyt rakentamattomien kiinteistöjen kaupat rannalla tai sen välittömässä läheisyydessä ovat sivulla 19 käsitellyn 26,6 ha kaupan lisäksi seuraavat:

Nurmijärvellä vuonna 2017 Sääksjärven rannalla ranta-
asemakaava alueella:

- Metsähallitus myi yksityiselle rantaan rajoittumattoman määräalan 5.200 maa-m², jolle saa rakentaa 70 kem² loma-asunnon, 30 kem² saunan ja 50 kem² talousrakennuksen. Kauppahinta oli 64.000 € eli tasoa 12,3 €/maa-m².
- Metsähallitus myi yksityiselle rantaan rajoittuvan määräalan 8.100 maa-m², jolle saa rakentaa 70 kem² loma-asunnon, 30 kem² saunan ja 50 kem² talousrakennuksen. Kauppahinta oli 155.000 € eli tasoa 19,1 €/maa-m².
- Metsähallitus myi yksityiselle rantaan rajoittumattoman määräalan 5.400 maa-m², jolle saa rakentaa 70 kem² loma-asunnon, 30 kem² saunan ja 50 kem² talousrakennuksen. Kauppahinta oli 39.000 € eli tasoa 7,2 €/maa-m².

- Edellä mainitut kaupat on tehty ranta-asemakaava alueella, joka nostaa merkittävästi kauppahintaa.
- Nähdäksemme arvion kohteessa maa-m² markkina-arvon tulee olla rantaan rajoittuvalta osaltaan huomattavasti alhaisempi kuin rantaan rajoittuvassa em. kaupassa.
- Lisäksi rantaan rajoittumattomilta osiltaan arvion kohteen markkina-arvon tulee olla huomattavasti alhaisempi kuin rantaan rajoittumattomassa em. kaupassa.
- On toki hieman tulkinnan varaista mikä arvion kohteessa on rantaan rajoittumatonta osaa ja mikä rantaan rajoittuvaa.

VERTAILUKAUPAT – MUUT

Pääkaupunkiseudulla tai kehyskunnissa myydään erittäin harvoin suuria maa-alueita suurten järvien rannalta. Harvoissa kaupoissa myydään yleensä kohde, johon on mahdollista rakentaa tai jossa on rakennuksia.

Seuraavia kauppoja voidaan mainita:

- Kirkkonummella Vuonna 2015 Johtamistaidon Osuuskunta JTO myi Lagus Consulting Oy:lle Aavaranta opiston eli n. 33 ha maa-alueet ja n. 15 kpl koulutus- ja asuin-/majoitusrakennuksia hintaan 2.150.000 €. Kohteessa oli etelärantaviivaa n. 700 metriä Vitträsk-järven rannalta.
 - Kirkkonummella vuonna 2000 silloinen Merita Kiinteistöt Oy myi Asunto Oy Kirkkonummen Oravanpesälle Långvik-järven rannalta 36.000 maa-m² käsittävän kokonaisuuden hintaan 1,7 meur. Tontilla sijaitsevat KOP-pankin entinen koulutuskeskus-rakennus, joka sittemmin kaupan jälkeen on saneerattu hotellikäyttöön. Kauppahinta jyvitettyä oli tasoa 47,2 €/maa-m².
 - Kirkkonummen Evtskogissa osoitteessa Opistotie 21 myytiin Aktiivi-Instituutti –nimeä kantava kiinteistökokonaisuus kahteen kertaan vuosina 2005 ja 2006. Kauppahintoina olivat 1,1 meur v. 2005 ja 1,3 meur v. 2006. Kokonaisuus käsitti matalan järven rannalla n. 7.300 m² vankkarakenteisen betoni- / tiilirakennus-kompleksin, jossa mm. 150 huonetta, kokoushuoneita sekä 2.500 m²:n kokoisen liikunta- ja palloiluhallin. Maa-alueita on yht. n. 17 ha. Kohde on arviointihetkellä myynnissä, hintapyyntö on 2,45 meur.
 - Kirkkonummen Mäntyniemessä osoitteessa Naruportintie 68 Rakennusalan työläisten loma- ja kurssisäätiö myi v. 2015 kurssikeskustoiminnassa olleen kiinteistön yksityiselle kiinteistösijoittajalle Juha Björnmanille, joka jalosti kohteen erityisesti Nuuksion kansallispuiston matkailuun tukeutuvaksi hotellikiinteistöksi (nykyisin Hotelli Nuuksio). Myös tämä kiinteistö sijaitsee järven rannalla. Kauppahinta tässä maa-alueiltaan yli 23 ha käsittävässä kokonaisuudessa oli 1,45 meur.
- Näissä kohteissa kauppahinnat ovat liikkuneet tasossa 1 - 2 meur.
- Kaupoissa rakennuksilla on ollut suuri merkitys kauppahintojen muodostumisessa.

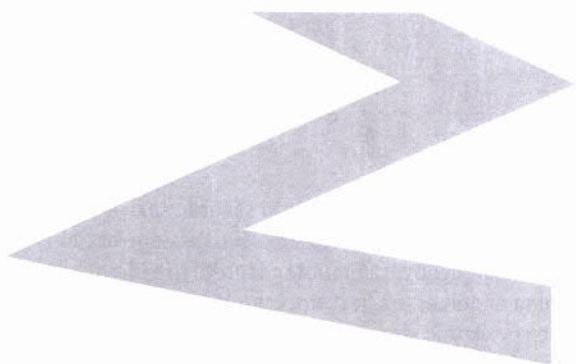
VERTAILUKAUPAT – MUUT

Mäntsälässä vuonna 2005 Helsingin kaupunkilähetys myi Helsingin Cecilia Palvelut Oy:lle 6,7 ha maa-alueen ja rantasaunan sekä makuuaittoja hintaan 140.000 €. Kohteessa oli pohjoisrantaviivaa n. 300 metriä Sääksjärven rannalta, josta oli n. 100-150 metriä hiekkarantaa. Kunta käytti etuosto-oikeutta kohteeseen. Kauppahinta jyvitettyä oli tasoa 2,1 €/maa-m².

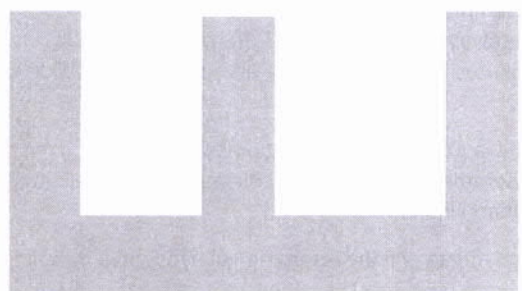
- Kaupasta on aikaa jo yli 10 vuotta, joten ajallisesti sen vertailukelpoisuus ei ole paras mahdollinen.
- Kaupattu kohde oli ominaisuuksiltaan arvion kohteen kaltainen, sillä rantaviivan lisäksi siinä oli rantasauna sekä makuuaittoja.
- Kaupatussa kohteessa maa-alue oli huomattavasti arvion kohdetta pienempi.

Yhteenvetona vertailukaupoista:

- Nurmijärvellä rakentamattomien virkistysalueiden kaupoissa yksikköhinnat ovat vaihdelleet pääsääntöisesti välillä 0,5 - 3 €/maa-m² ja rakentamattomien maa- ja metsätalouskiinteistöjen kaupoissa välillä 2 - 5 €/maa-m².
- Arvion kohteen läheisyydessä 11.12.2017 tehdyllä kaupalla noin 26,6 ha alue myytiin hintaan 535.000 euroa. Kaupan kohteena oli Sääksin uimaranta-alue 6,7 ha, ranta-asemakaavan mukaiset virkistys- ja pysäköintialueet sekä veteraanimajan tontin alue (ks. kartta alla). Kauppa sisälsi myös vesialueita 2,46 ha. Kauppahinta jyvitettyä tekee noin 2,0 €/maa&vesi-m².
- On kuitenkin huomioitava, että yllä olevat tiedot ovat rakentamattomista kohteista ja arvion kohteessa sijaitsee sauna- ja varastorakennuksia.
- Mäntsälässä Sääksjärven rannalla tehdyssä kaupassa hinta oli tasoa 2,1 €/maa-m². Kaupan kohde on ominaisuuksiltaan arvion kohteen kaltainen, mutta pienempi.
- Kirkkonummella tehdyissä kaupoissa, joissa rakennuksia on merkittävä määrä kauppahinnat ovat liikkuneet tasossa 1 - 2 meur. Nähdäksemme arvion kohteen markkina-arvo on tämän tason alapuolella.



ARVONMÄÄRITYS



ARVIOINTI - KOKONAISUUTENA

- Koska nykyinen kaavamerkintä rajaa käyttöä, kaavakehityksestä on luovuttu, alue on suurelta osin Natura-alueita, kohteeseen ei saa lisärakentaa ja rakennusten taloudellisesti kannattava hyödyntäminen on erittäin haastavaa, on näkemyksemme mukaan kohdetta mahdollista hyödyntää vain virkistyskäytössä.
- Nurmijärvellä rakentamattomien virkistysalueiden kaupoissa yksikköhinnat ovat vaihdelleet pääsääntöisesti välillä 0,5 - 3 €/maa-m². Koska kokoluokka on erittäin suuri ja sijainti hieman syrjäinen, olemme käyttäneet laskennassa virkistysalueista tehtyjen vertailukauppojen alalaitaa olevaa yksikköhintatasoa 0,5 - 1,0 €/maa-m², vaikka kohde rajautuu osin rantaan.
- Sääksin uimaranta-alue, ranta-asemakaavan mukaiset virkistys- ja pysäköintialueet sekä veteraanimajan tontin alue yhteensä 26,6 ha myytiin tasossa 2,0 €/maa&vesi-m². Tämä kokonaisuus on pienempi ja nähdäksemme arvion kohdetta parempi ominaisuuksiltaan, joka perustelee myös 0,5 - 1,0 €/maa-m² tason käyttöä arvion kohteen laskennassa.
- Näin ollen kohteen markkina-arvoksi rakentamattomana virkistysalueena saadaan 0,5 - 1,0 €/maa-m² eli suuruusluokkaa 250.000 - 500.000 €.
- Tämän lisäksi tulee kuitenkin huomioida rakennukset sekä taloudellisesti välittömästi hyödynnettävissä oleva puusto.

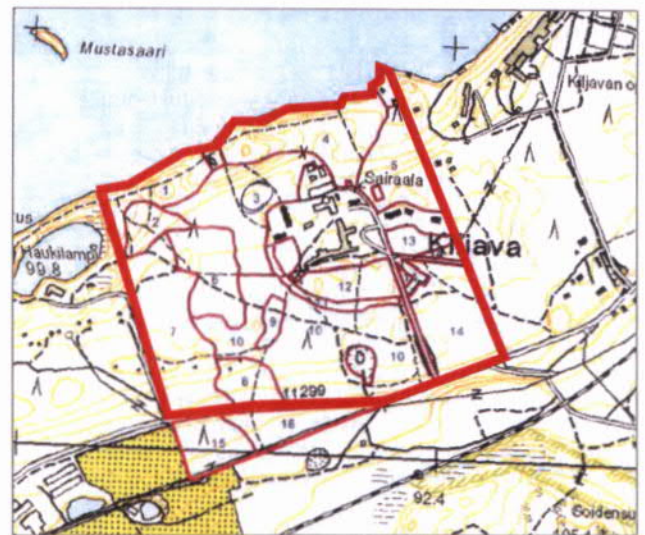
RAKENNUKSET

- Vapaa-ajan rakennus, sauna siperia ja savusauna ovat tyydyttävässä kunnossa ja käyttökelpoisia. Rakennuksia ei voida kuitenkaan hyödyntää muuten kuin virkistyskäytössä, mikä alentaa niiden arvoa. Näkemyksemme mukaan näiden rakennusten vaikutus kohteen markkina-arvoon on noin 50.000 - 75.000 € nostava.
 - Varasto, traktoritali ja autotallirakennus ovat käytössä, mutta niistä ei saada merkittäviä vuokratuloja. Näkemyksemme mukaan näiden rakennusten hyödynnettävyys virkistyskäytössä on hyvin alhainen ja niiden vaikutus kohteen markkina-arvoon on noin 10.000 € nostava.
 - Keskisauna ja pumppuhuone ovat poissa käytöstä. Näkemyksemme mukaan näillä ei ole merkittävää vaikutus kohteen markkina-arvoon.
 - Vanha jätelaitosta ei nähdäksemme voi hyödyntää. Mikäli rakennus joudutaan jossain vaiheessa purkamaan aiheuttaa se kustannuksia. Näkemyksemme mukaan mahdollinen ostaja näkisi jätelaitoksen arvovaikutuksen kohteen markkina-arvoon olevan laskeva.
- Yhteenvetona rakennukset kokonaisuutena nostavat kohteen markkina-arvoa noin 50.000 €.

ARVIOINTI - KOKONAISUUTENA

HARVENNUSPUUSTO

- Monissa virkistysalueiden kaupoissa ei ole taloudellisesti hyödynnettävissä olevaa puustoa, joten tästä johtuen on nähdäksemme perusteltua huomioida taloudellisesti hyödynnettävissä oleva puusto erikseen.
- Kohde on suurelta osin Natura-aluetta ja lisäksi sitä voidaan hyödyntää lähinnä virkistysalueena, jolloin avohakkuu ei ole suurelta osin mahdollinen eikä virkistysalueiden viihtyisyyden kannalta myöskään suositeltavaa.
- Näkemyksemme mukaan taloudellisesti järkevästi hyödynnettävissä on vain harvennushakkuissa kaadettava puusto tai arvo virkistysalueena laskee. Ainoastaan paikallistien eteläpuolella sijaitsevien palstojen 15 ja 16 puusto on nähdäksemme hyödynnettävissä kokonaan, sillä nämä ovat etäällä rannasta.
- Kiljavanrinteen Kiinteistöt Oy:n Päivi Flinkmanilta saadun tiedon mukaan oheisen metsätaloussuunnitelman liitekartan kuvioissa 2, 7, 12, 14, 15 ja 16 ei ole tehty harvennushakkuuta.
- Leimausselosteen (vuosiluku ei tiedossa, mutta oletettu 2008) mukaan vuosiksi 2009-2018 harvennettavissa olevan puuston hakkuukertymä em. kuvioilla oli yhteensä 757 m³ jakautuen tukkipuuhun mänty 218 m³, kuusi 2 m³ ja koivu 17 m³, eli yhteensä 237 m³ sekä kuitupuuhun mänty 403 m³, kuusi 15 m³, koivu 80 m³ ja muut 22 eli yhteensä 520 m³.



- Koska em. kuutiomäärät ovat vuodelta 2008, olemme kasvattaneet puumassaa 2008-2018 keskimäärin 5,0 % vuodessa, jolloin tukkipuun määrä on vuonna 2018 noin 1,63-kertainen eli 386 m³. Samalla kasvuprosentilla kuitupuumassan määrä on muuttunut 847 m³:oon. Olemme arvioineet karkeasti, että em. kuitupuumassasta n. 25 % on muuttunut tukkipuuksi, jolloin arviointihetkellä harvennuskelpoisen tukkipuun määrä on yhteensä noin 600 m³ ja kuitupuun määrä noin 630 m³.

ARVIOINTI - KOKONAISUUTENA

HARVENNUSPUUSTO

Olemme hinnoitelleet edellisellä sivulla määritellyt harvennushakkuuvaran noin 45 €/m³ kaikelle tukkipuulle keskimäärin ja kaikelle kuitupuulle 13 €/m³. Em. yksikköhinnoilla harvennuskelpoiset puuston arvo on tasolla 35.000 €.

METSÄPALSTAT

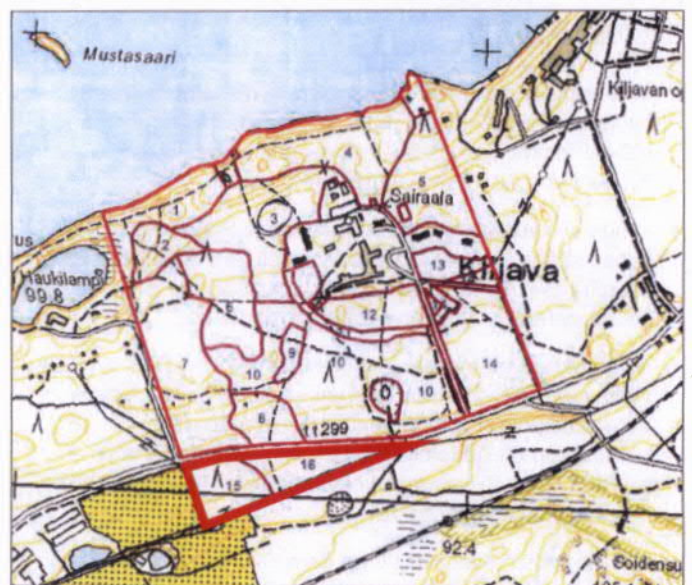
Leimausselosteen mukaiset kuviot 15 ja 16 käsittävät yhteensä 3,9 ha.

Kuvioiden puustotiedot eivät olleet käytettävissä, mutta storaensometsä.fi-sivuston ilmakuvaukseen perustuvan arviolaskurin mukaan koko kiinteistön puuston arvo on noin 167.400 € eli 49,9 ha:n alueelle jaettuna noin 3.350 €/ha.

Verottaja käyttää Uudellamaalla metsäpalstan (maapohja + puusto) arvona 5.100 €/m².

Olemme arvioineet maapohjan arvoksi tässä tapauksessa noin 200 €/ha.

Em. perustein olemme määrittäneet palstojen 15 ja 16 arvoksi suuruusluokkaa 16.000 € (4.000 €/ha x 3,9 ha + 200 €/ha x 3,9 ha).



GEM

ARVIOINTI - KOKONAISUUTENA

YHTEENVETO

Koska nykyinen kaavamerkintä rajaa käyttöä, kaavakehityksestä on luovuttu, alue on suurelta osin Natura-aluetta, kohteeseen ei saa lisärakentaa ja rakennusten taloudellisesti kannattava hyödyntäminen on erittäin haastavaa, on näkemyksemme mukaan kohdetta mahdollista hyödyntää tällä hetkellä vain virkistyskäytössä.

- Kohteen markkina-arvoksi rakentamattomana virkistysalueena saadaan 0,5 - 1,0 €/maa-m² eli suuruusluokkaa 250.000 - 500.000 €.
- Tämän lisäksi tulee kuitenkin huomioida rakennukset sekä taloudellisesti tällä hetkellä hyödynnettävissä oleva puusto.
- Rakennukset kokonaisuutena nostavat kohteen markkina-arvoa noin 50.000 €.
- Taloudellisesti järkevästi hyödynnettävissä on vain harvennushakkuissa kaadettava puusto erilliseltä markkina-arvoltaan noin 35.000 €.
- Noin 3,9 ha paikallistien eteläpuolella oleva metsäalue noin 16.000 €.
- Näin ollen kohteen kokonaisuuden kautta laskettu markkina-arvo on näkemyksemme mukaan tasoa 350.000 - 600.000 €.

ARVIOINTI - PALOITTAIN



1) Noin 35 ha Natura-alue:

- Puustoa ei voida hyödyntää, nyt ja tulevaisuudessa harvennettavissa olevaa puustoa lukuun ottamatta.
- Metsämaapohjan arvo on vähäinen tasoa 200 €/ha.
- Tätä kautta arvoksi muodostuu noin 35.000 €.

2) Noin 3,9 ha paikallistien eteläpuolella oleva metsäalue, joka ei kuulu Natura-alueeseen:

- Puuston arvoksi on arvioitu noin 15.600 €.
- Metsämaapohjan arvo on vähäinen tasoa 200 €/ha.
- Tätä kautta arvoksi muodostuu noin 16.000 €.

ARVIOINTI - PALOITTAIN

3) Noin 11 ha sairaalan ja rannan väliin jäävä alue, joka ei kuulu Natura-alueeseen:

- Voi teoriassa olla hyödynnettävissä pitkällä aikavälillä muussakin kuin virkistyskäytössä.
- Sääksjärven rannalla ranta-asemakaava alueella rantaan rajoittuvan kohteen kaupassa hinta oli n. 19,1 €/maa-m² ja rantaan rajoittumattomissa 7,2 €/maa-m² ja 12,3 €/maa-m².
- Nähdäksemme arvion kohteessa maa-m² markkina-arvon tulee olla huomattavasti alhaisempi kuin em. kaupoissa, koska arvion kohteessa ei ole rakennusoikeutta eikä kohdetta voi hyödyntää yksityisessä käytössä.
- Kohteessa on kuitenkin käyttökelpoisia sauna- ja varastorakennuksia, joten tätä rakennetun maa-alueen arvoa on pidettävä nähdäksemme maa- ja metsätalousmaata arvokkaampana. Lisäksi kohteessa on ollut kaavakehityssuunnitelmia, joten tätä potentiaalia on nähdäksemme syytä huomioida hieman arvioinnissa vaikka kaavakehityksestä on tällä hetkellä luovuttu.
- Nähdäksemme arvion kohteessa markkina-arvo on ranta-asemakaavaan verrattuna noin 60 - 80 % vähemmän eli rantaan rajoittuvalla osalla tasoa noin 4 - 8 €/maa-m² ja rantaan rajoittumattomalla osalla 2 - 4 €/maa-m².

ARVIOINTI - PALOITTAIN

- Maanmittauspalvelun kiinteistötietopalvelun avulla mitattuna rantaan rajoittuvana osana voidaan karkeasti pitää n. 2 ha suuruisia aluetta. Näin rantaan rajoittumattoman osan kooksi jää n. 9 ha.



- 2 ha x 4 - 8 €/ha = 80.000 € - 160.000 €.
- 9 ha x 2 - 4 €/ha = 180.000 € - 360.000 €.

Alueen markkina-arvo on näin ollen nähdäksemme suuruusluokkaa 250.000 - 500.000 €.

4) Kuten aiemmin todettua, rakennukset kokonaisuutena nostavat kohteen markkina-arvoa noin 50.000 €.

ARVIOINTI - YHTEENVETO

Kohteen kokonaisuuden kautta laskettu markkina-arvo on näkemyksemme mukaan tasossa 350.000 - 600.000 €.

Eri osa-alueiden kautta laskettu markkina-arvo on tasoa noin 350.000 - 600.000 €.

MARKKINA-ARVO

- Olemme arvioineet Nurmijärvellä osoitteessa Kiljavantie 539 sijaitsevan kiinteistön 543-404-33-0 osan 49,92 ha ja sillä sijaitsevien rakennusten markkina-arvoksi

viisisataatuhatta euroa
(500.000 €).

- Arvioinnissa on käytetty kaupp-arvomenetelmää.
- Arvopäivä on 19.2.2018.
- Arvion tarkkuus on heikko, sillä tämän tyyppisistä kohteista tehdyissä kaupoissa toteutuneet kauppahinnat vaihtelevat tyyppillisesti suuresti.

Helsinki 19.2.2018
GEM Property Oy



Pekka Sirén
DI

Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu



Seppo Koponen
DI

Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu

JOHTOPÄÄTÖKSET

- Kohteena on noin 50 ha maa-alue sekä pääasiassa varasto- ja rantasaunarakennuksia. Kohteeseen ei ole mahdollista lisärakentaa. Olemassa olevia rakennuksia saa korjata, mutta niitä ei saa purkaa ja rakentaa tilalle uusia.
- Kohteesta on vuonna 2016 tehty maankäytön esiselvitys asemakaavan laatimista varten, mutta tilaajalta saamamme tiedon mukaan suunnitelmien toteuttamisesta on luovuttu.
- Koska nykyinen kaavamerkintä rajaa käyttöä, kaavakehityksestä on luovuttu, alue on suurelta osin Natura- aluetta, kohteeseen ei saa lisärakentaa ja rakennusten taloudellisesti kannattava hyödyntäminen on erittäin haastavaa, on näkemyksemme mukaan kohdetta mahdollista hyödyntää tällä hetkellä vain virkistyskäytössä.
- Potentiaalisiin ostaja on nähdäksemme Nurmijärven kunta, joka hyödyntäisi kohdetta ja rakennuksia virkistyskäytössä.
- Potentiaalinen ostaja voisi myös teoriassa olla piensijoittaja, joka uskoisi saavansa kohteeseen erittäin pitkällä aikavälillä rakennusoikeutta. Tällaisen ostajan maksuhalukkuus ei kuitenkaan näkemyksemme mukaan kohoaisi määrittämämme markkina-arvon yläpuolelle, koska potentiaalinen ostajakin ymmärtäisi sitovansa rahansa erittäin pitkäksi aikaa kohteeseen, josta ei saisi sijoitukselleen tuottoa. Lisäksi ottaen huomioon kunnan kannan kohteen rakentamiselle, ymmärtäisi myös yksityinen sijoittaja ettei välttämättä tule ikinä saamaan kohteeseen rakennusoikeutta.

PERUSKÄSITTEET

MARKKINA-ARVO

- Markkina-arvolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuden arvopäivänä arvioidaan vaihtavan omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).

LUOTTAMUKSELLISUUS JA VASTUU

LUOTTAMUKSELLISUUS

Tämä arviokirja on luottamuksellinen ja GEM Property Oy ei ole vastuussa kolmansiin osapuoliin nähden.

Arviokirjan tekijän lupa tulee kysyä ennen arviokirjan luovuttamista muille osapuolille.

ARVIOIJAN VASTUU

GEM Property Oy:llä on IF-vakuutusyhtiön myöntämä toiminnan vastuuvakuutus. Tämän lisäksi GEMin AKA-arvioijat ovat vakuutetut Suomen Kiinteistöarviointi-yhdistyksen (SKAY) kautta OP Pohjolta saadulla vastuuvakuutuksella.

Vahingonkorvauksen yläraja on enintään toimeksiannon palkkion suuruinen, paitsi mikäli kyseessä tahallisuus tai törkeä tuottamus. GEM vastaa kolmannelle aiheuttamistaan vahingoista voimassa olevan lainsäädännön mukaan.

ARVIOINNISSA KÄYTETYT TIEDOT

KIINTEISTÖ

- Kiinteistötietojärjestelmän tiedot.
- Tilaajan ja Kiljavanrinteen Kiinteistöt Oy:n toimittamat tiedot.

TEKNISET TIEDOT

- Tilaajan ja Kiljavanrinteen Kiinteistöt Oy:n toimittamat tiedot.
- Katselmus. Olemme olettaneet, että katselmuksen ja arvopäivän välillä kohteessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

MAAPOHJATIEDOT

- Olemme olettaneet maaperän puhtaaksi.

VUOKRATIEDOT

- Tilaajan ja Kiljavanrinteen Kiinteistöt Oy:n toimittamat tiedot.

HOITOKULUT JA PERUSKORJAUKSET

- Tilaajan ja Kiljavanrinteen Kiinteistöt Oy:n toimittamat tiedot.

