

ARVIOT TONTIN ARVOSTA

OULUN KIINTEISTÖNVÄLITYS OY:

KIINTEISTÖN ARVIOKIRJA

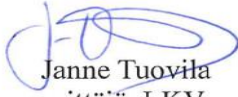
Arvion tilaaja	Riku Syrjälä / Oulun Invalidien yhdistys
Arvion kohde	<p>Oulun Kaupungin Hietasaarella sijaitseva (alkuperäiseltään kooltaan 4200 m2 tontti) ja uusien rajojen myötä oleva n. 3600 m2 kokoinen tontti osoitteessa Mustasaarentie 11, Oulu ja sillä sijaitsevat rakennukset: Päärakennus, jossa oleskelutilaa, makuuhuonetta ja keittiötilaa, sekä kylpyhuone + sauna. Päärakennus vaatii remonttia varsinkin kosteiden tilojen ja saunan osalta.</p> <p>Lisäksi tontilla on erillistä makuutilaa käsittävät pienemmät mökit, jotka ovat kunnoltaan huono kuntoisia, sekä grillikatos.</p> <p>Kohteen osoite on Mustasaarentie 11, 90500 Oulu</p>
Arvion tarkoitus	Arvion tarkoituksena on määrittää em. kohteen arvo. Käyvällä arvolla tarkoitetaan kohtuullisella myyntiajalla kohteesta saatavaa todennäköistä kauppahintaa, mikäli kohde myydään vapaaehtoisella kaupalla normaalein kauppaehtoin toisistaan riippumattomien osapuolten kesken.
Arvoajankohta	Arviokirjan arvoajankohta on helmikuu 2020
Arviointikatselmus	Janne Tuovila on tutustunut kohteeseen Riku Syrjälän opastuksella.
Kiinteistöoiedot	Kiinteistö sijaitsee Hietasaarella noin 10 min ajomatkan etäisyydellä Oulun keskustasta. Sijainti on kiinteistöllä hyvä, joka toki puoltaa kiinteistön arvoa ja vastaavasti kiinteistöjen nykyinen kunto vastavasti vaikuttaa arvoon hiukan negatiivisesti.
Markkinatilanne	Postinumeroalueella 90500 on arvioajankohtana Etuovi.com -sivustolla myynnissä vähäisesti verrattavissa olevia kohteita. Tällaisella sijainnilla kohtuu matkan päässä Oulusta sijaitsevalla kiinteistöllä on arvioajankohtana kohtuullinen kysyntä.
Arvioinnin pohjatiedot	<p>Arvio perustuu toimeksiantajalta saatuihin tietoihin, sekä arviointi- ja välitystoiminnan yhteydessä saatuun kokemukseen ja markkinatietoon.</p> <p>Arviointimenetelmänä on käytetty kauppa-arvomenetelmää.</p>

Kohteen arvo

Kiinteistön arvo osoitteessa Mustasaarentie 11, 90500 Oulu on arviomme mukaan noin **55.000-65.000 € (viisikymmentäviisi-kuusikymmentäviisituhatta euroa)**

Oulu 18.3.2020

Oulun Kiinteistönvälitys Oy


Janne Tuovila
yrittäjä, LKV
kaupanvahvistaja

KIINTEISTÖMAAILMA:

Toteutuvan hinnan määrittäminen tarkasti on haastavaa, johtuen siitä, että tälle kohteelle ei löydy verrokkeja. Skaala toteutuvan kauppahinnan suhteen on näkemyksemme mukaan noin 50 000€ - 70 000€. Listaan tähän alle asioita, joita olemme pohtineet hinta-arviota tehdessämme:

- kyseessä on vuokraoikeustontti, jonka käyttötarkoitus on säänneltyä
- mikäli uusi omistaja ei hanki tonttia yleishyödylliseen käyttöön, on luvassa vuokrasopimuksen uudistaminen ja vuokran korotus (vielä nykyisen vuokrankorotuksen lisäksi)
- tontin sijainti on muuttunut fyysisesti uuden asemakaavan myötä ja sijaitsee nyt ihan palloiluhallin vieressä
- tontilla on rakennuksia, jotka tulee joko purkaa tai siirtää
- päärakennuksella ei suurta rahallista arvoa ole, koska kaipaavat välitöntä uusintaa saniteettitilojen osalta, jotka ovat noin puolet koko rakennuksesta
- uusi asemakaava velvoittaa tekemään tontin käyttösunnitelman (kesäkuu 2020 mennessä) sekä velvoittaa osallistumaan pysäköintipaikkojen toteutukseen
- ostajaehdokkaita on hyvin rajallinen määrä

Suosittellemmekin, että kyseinen paikka myytäisiin tarjouskaupalla, jolloin kattoa hinnalle ei ole määritelty ja näin saatte varmasti parhaan mahdollisen markkinahinnan.

Mikäli teillä tulee kysyttävää, autan mielelläni!

Ystävällisin terveisin

Carita Katisko

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

p. 040 519 49 08

carita.katisko@kiinteistomaailma.fi

Kiinteistömaailma Tuira

Sataman Kodit Oy LKV

Valtatie 45 L 1, 90500 Oulu