

Huoneistokeskus

# Arviokirja

RUNEBERGINKATU 15, 441000 ÄÄNEKOSKI



Huoneistokeskus Oy  
Valimotie 17-19, 00380 Helsinki  
Kotipaikka: Helsinki  
Y-tunnus 1831315-2

## Arvion tilaaja

Äänekosken kaupunki  
Erika Tarvainen  
Hallintokatu 4  
44100 Äänekoski

## Arvion kohde

Äänekosken kaupungin L. Äänekosken kylässä sijaitsevaan Honkola RN:o 1:69 – nimiseen tilaan kohdistuva maanvuokraoikeus ja tilalla omakotitalo ja talousrakennus.

Kohteen osoite on Runeberginkatu 15, 44100 Äänekoski.

## Arvion tarkoitus

Arvion tarkoituksena on määrittää em. kohteen markkina-arvo. Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus arvopäivänä pitäisi vaihtaa omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Tämä arviolausunto on ns. Desktop arvio, tilaajan antamalla perustiedoilla, katselmus suoritettu 27.8.2024.

Arvio on tilattu mahdollista tulevaa kauppaa / lunastusta varten.

## Arvoajankohta

Arviokirjan arvoajankohta on **syyskuu 2024**.

## lähtötiedot

Kaupunki/Kunta	Äänekoski
Kaupunginosa/Kylä	Pukkimäki L. Äänekoski (402)
Maa-alueen koko määräalana	n. 1400 m <sup>2</sup>
Rakennettu	alun perin 1930-luvulla
Peruskorjattu	ei
Kiinteistötunnus	992-402-1-69
rakennuksen tyyppi	omakotitalo
huoneluku	4 mh, k, oh, Wc, kph, s. lisäksi piharakenus
rakennuksen koko	n. 100,0 m <sup>2</sup>
Lämmitys	sähkö + tulisijat
Muuta	Talo on sisäosiltaan ja pintamateriaalien osalta siisti mutta vaatimaton. Talo vaikuttaa aistinvaraisesti tarkasteltuna ehjältä, mitään kosteuteen viittaavaa hajua ei ole havaittavissa
Kaavoitus	Vuokra-aluetta käsitellään tässä arviossa omakotitalon tonttina.

## Arvioinnin pohjatiedot ja metodiikka

Arvio perustuu toimeksiantajalta saatuihin tietoihin, sekä arviointi- ja välitystoiminnan yhteydessä saatuun kokemukseen ja markkinatietoon.

Arviointimenetelmänä on käytetty markkinalähestymistapaa.

Hintaseurantapalelun (HSP) kauppahintatilastojen mukaan viimeisen vuoden aikana on Äänekoskella tehty yhteensä 61 asuinomakotitalon kauppaa. Kauppojen keskiarvo on noin 118 000 €, joka tasan samaa tasoa kuin vuotta aiemmin, kauppalukumäärä tuolloin 63.

Samojen tilastojen mukaan ennen vuotta 1950 rakennettujen talojen keskihinta viimeisten 5 vuoden aikana on ollut noin 48 000 euroa. Kauppalukumäärä tuona aikana on edustavien vertailukauppojen osalta 18 kpl. Myytyjen talojen keskihinta on ollut 595 €/m<sup>2</sup>. Laskennallisesti talon hinta olisi noin 60 000,00 €. Koko vertailuaineisto koostuu kohteista, joilla on oma tontti.

Kohteen ikä ja päättymäisillään oleva vuokraoikeus huomioiden talon arvo jää tilastollisen keskiarvon alapuolelle.

Äänekoskella on omakotitalojen hintataso ollut hienoisessa laskussa viimeisinä vuosina. Vielä vuonna 2015 keskihinta oli 58 kaupan aineisossa noin 130 000 euroa. Kahden viimeisen vuoden keskiarvo on pysynyt samana (118 000 €) eli hinnanlaskun voisi jopa väittää pysähtyneen.

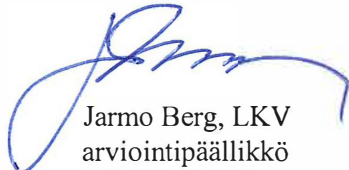
## Yhteenveto kohdetiedoista ja kohteen arvo

Kohteen, omakotitalo osoitteessa Runeberginkatu 15, 44100 Äänekoski markkina-arvo on käsittääksemme noin **neljäkymmentätuhatta (40 000,00) euroa**.

Arvion tarkkuus on normaalina pidettävät +/- 10%

Äänekoskella 13.9.2024

Huoneistokeskus Oy



Jarmo Berg, LKV  
arviointipäällikkö  
auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)  
yleisauktorisoitu  
puh. 0400 642 136

## LIITTEET

Kiinteistö kartalla  
lainhuutotodistus  
rasitustodistus  
kiinteistörekisterin ote









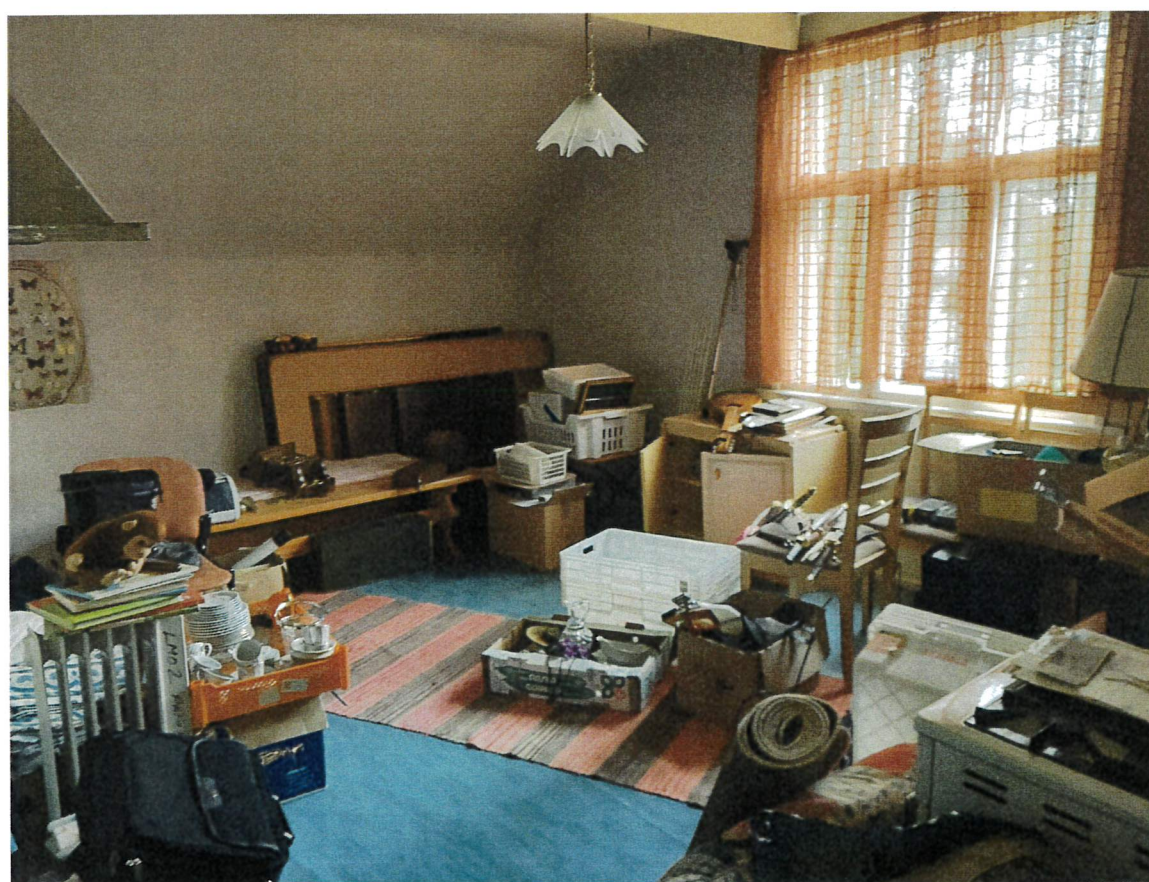
















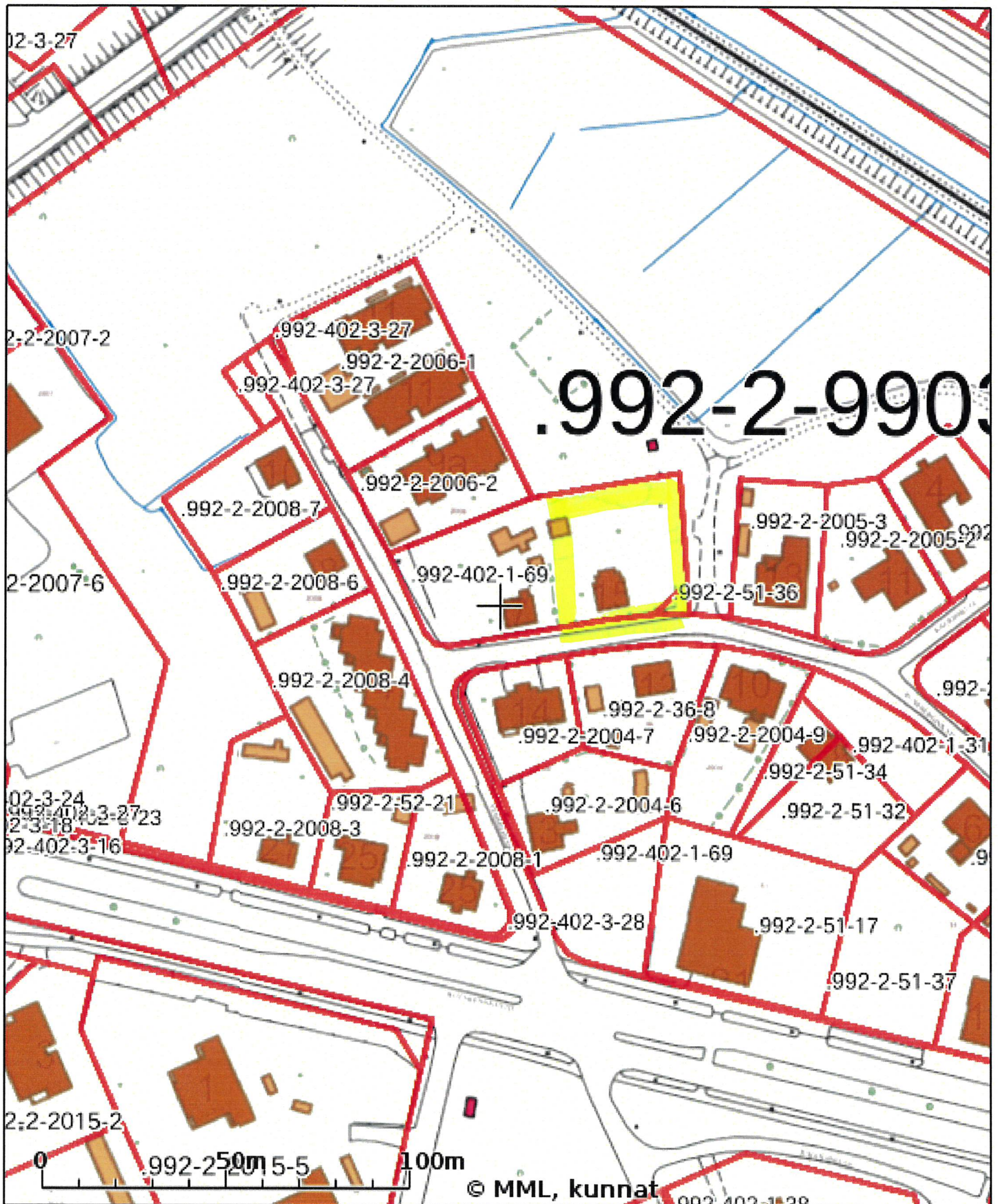




Kiinteistön raja- ja käyttöoikeusyksikkötiedot on haettu Kiinteistötietojärjestelmästä. Karttatulosten sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuuksia. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Karttatulosteella näytetään käyttöoikeusyksiköt, joiden sijaintitieto on merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä rasittavat käyttöoikeusyksiköt selviävät kiinteistörekisteriotteesta. Taustakartta on viitteellinen. © MML ja kunnat



# KIINTEISTÖTIETOPALVELU



Tulosten keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6942000.75, E: 434022.5

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

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määrälalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 14.08.2024.