

ARVIOKIRJA – Kiinteistö



Runeberginkatu 15,44100 Äänekoski

Arvion kohde	<p>Äänekosken kaupungissa sijaitseva vuokraoikeustontti nro 1:67-L18 sillä olevine rakennuksineen ja muut rakennukset.</p> <p>Kiinteistö sijaitsee kuivan maan tontilla, jossa piha-alueet hyvin hoidettu. Kiinteistön kiinteistötunnus on 992-402-1-67-L18 pinta-alaltaan n.1500m2. Vuokrasopimus 30.11.1930-1.3.2025.</p>
Arvion tilaaja	<p>[REDACTED]</p> <p>Arviokirja toimitetaan sähköpostilla seuraavaan osoitteeseen.</p> <p>[REDACTED]</p>
Kohteen omistaa	<p>22.10.2024 päivätyn vuokraoikeustodistuksen mukaan kiinteistön omistaa 1/1</p> <p>[REDACTED] [REDACTED]</p>
Osoite	<p>Runeberginkatu 15, 44100 Äänekoski</p>
Sijainti	<p>Kohde sijaitsee Äänekosken kaupungissa erinomaisella sijainnilla Äänekoskella, Äänekosken palveluihin on matkaa noin yksi km, jossa on kaupat, apteekki sekä kunnalliset palvelut. Nopeat kulkuyhteydet 4-tiellä Pohjoiseen kuin Etelään.</p>
Maasto	<p>Kiinteistö sijaitsee tasaisella tontilla isolla tontilla asemakaava-alueella. Piha-alue on vehreä, jossa nurmikkoa ja piha-alueet hyvin hoidettu.</p>
Rakennukset	<p>Kiinteistöllä sijaitsee [REDACTED] saadun tiedon mukaan 1938 rakennettu talo (tarkkaa vuosilukua ei ole tiedossa), jota on päivitetty vuosikymmenien saatossa mm. liitytty kunnallistekniikkaan, sähköt uusittu, ja sisätiloja päivitetty. Tilat käsittävät keittiön, makuuhuoneen, olohuoneen, kylpyhuoneen ja pienen huoneen. Yläkerran tilat kylminä. Talo vaatii päivitystä nykypäivään mutta on asuinkunnossa oleva talo. Talo on miellyttävä kokonaisuus ja sitä on monin tavoin mahdollisuus kehittää isommallekin perheelle.</p> <p>Asuinpinta-ala on noin 70-75 m2, kokonaispinta-alaa ei ole tiedossa. Kiinteistöllä vanha talousrakennus. Kaikki rakennukset ovat tyydyttäväkuntoisia. Rakennusmateriaali on puu, katto on harja/pelti. Katon kunto tyydyttävä. Lämmitysmuotona on puu eli keittiössä puuhella ja sähkö.</p> <p>Salaojista ei ole tietoa, eikä sadevesijärjestelmästä.</p> <p>Sisätilojen osalta kiinteistö on tyydyttävässä kunnossa, joka vaatii päivitystä pintojen osalta. Asuintila on siisti ja asuttavassa kunnossa, niin muuten talo on myytävä saneerattavana kohteena.</p> <p>Rakennukset näyttävät ulkopäin katseltuna tyydyttäväkuntoisilta. Perusparannuksen yhteydessä talosta saadaan toimiva ja käytännöllinen asuintalo.</p> <p>Kiinteistön nykykunto vaikuttaa oleellisesti myyntihintaan, koska rakennustarvikkeet ja materiaalit ovat nousseet paljon ja näiden kiinteistöjen osalta remonttien osuus sisätilojen osalta on rahallisesti hintava. Kuntoteknistä tarkastusraporttia talossa ei ollut käytettävissä.</p>
Kaavatilanne	<p>Alueella on voimassa asemakaava. Rakennusoikeus kaavassa 0,25.</p>

Infrastrukturi	Kiinteistöllä on tie perille, sähköliittymä on, vesi- ja viemärointi kunnallistekniikassa.
Rasitukset ja rasitteet	22.10.2024 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kiinteistöön kohdistuu yksi kirjallinen panttikirja arvoltaan 17 000 euroa.
Vallintarajoitukset	Ei vallintarajoituksia.
Yhteisosuudet	Ei osuuksia.
Katselmus	Suoritettu kiinteistön katselmus paikan päällä 14.10.2024 Katselmuksessa oli mukana Tarja Illikainen Kiinteistöväilytys Flow LKV Oy.
Markkinatilanteen kehittyminen	<p>Vanhon talojen myyminen on viimeisen kahden vuoden aikana ollut hyvin haastavaa Äänekosken alueella, koska kysyntä on hyvin maltillista johtuen kustannusten noususta. Tyydyttäväkuntoinen rakennus laskee myytävän tilan kokonaisarvoa hyvin voimakkaasti, kysyntä on heikkoa ja hinnat ovat olleet voimakkaassa laskusuunnassa. Viime vuosien aikana kauppamäärät ovat vähenneet aiempiin kohtuullisiin tasaisiin kauppavuosiin verrattuna voimakkaasti. Alueellisilla eroilla sekä kohteen kunnolla on suuri merkitys. Arviossa on käytetty kauppaa-arvomenetelmää.</p> <p>Vuoden 2016 alussa voimaan tulleen asbestilain veloitteet ovat omalta osaltaan lisänneet ennen vuotta 1995 valmistuneiden asuntojen remonttikustannuksia ja tämä näkyy toteutuneissa kauppahinnoissa.</p> <p>Talon ikä, korjausvelka näkyvät aiempaa voimakkaammin toteutuneissa kauppahinnoissa. Kohteen arviointihetkellä asunto- ja kiinteistömarkkinoille kohdistuu epävarmuustekijöitä, jotka voivat vaikuttaa kohteen arvoon nopeassakin syklissä.</p>
Arviointiperuste	<p>Arviointi on suoritettu markkinalähestymistavalla vertaamalla arvion kohdetta toteutuneisiin vertailukelpoisiin kiinteistöihin alueella, viranomiasilta ja arvion tilaajalta saatuihin tietoihin, arvion laatijan markkinatuntemukseen ja hänen käytettävissä olleisiin kauppahintatilastoihin.</p> <p>Vertailukelpoisina on käytetty Äänekosken alueella vuosina 2022–2024 toteutunutta kuutta kiinteistökauppaa seuraavilla rajauksilla: Tilan rakennusvuosi, kunto, toimivuus. järvenrata/kuivanmaan tontti, oma /vuokratontti, rakennusoikeus, tontin koko, Infrastrukturi, sijainti.</p>
Arvion käyttötarkoitus	Arvio on tilattu käyvän arvon määrittämiseksi lunastusta varten. Käyvällä arvolla tarkoitetaan kohteesta saatavaa todennäköisintä kauppahintaa, mikäli kohde myydään arvioajankohtana vapaaehtoisella kaupalla normaalein kauppahdoin toisistaan riippumattomien osapuolten kesken.
Arvion käyttörajoitukset	Tämän arvion käyttö muuhun tarkoitukseen ilman arviotekijän kirjallista suostumusta on kielletty.
Kohteen arvio	Kohdekiinteistön velaton käypä arvo on 58,000 euroa +/-5 %.

Äänekoskella 22.päivänä lokakuuta 2024

Kiinteistövälitys Flow LKV Oy

Tarja Mikainen

Tarja Mikainen

myyntijohtaja, laillistettu kiinteistövälittäjä LKV

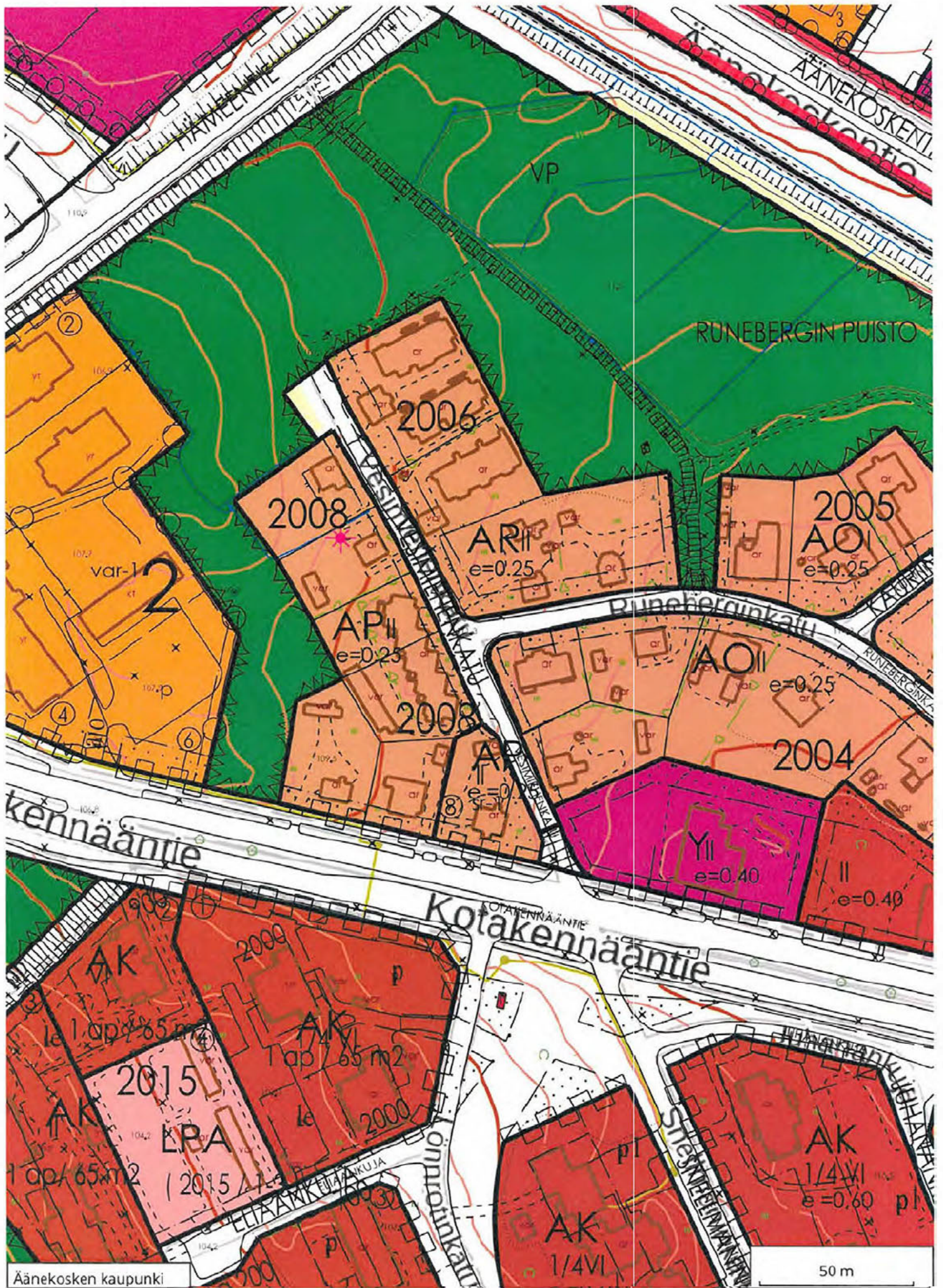
Liitteet

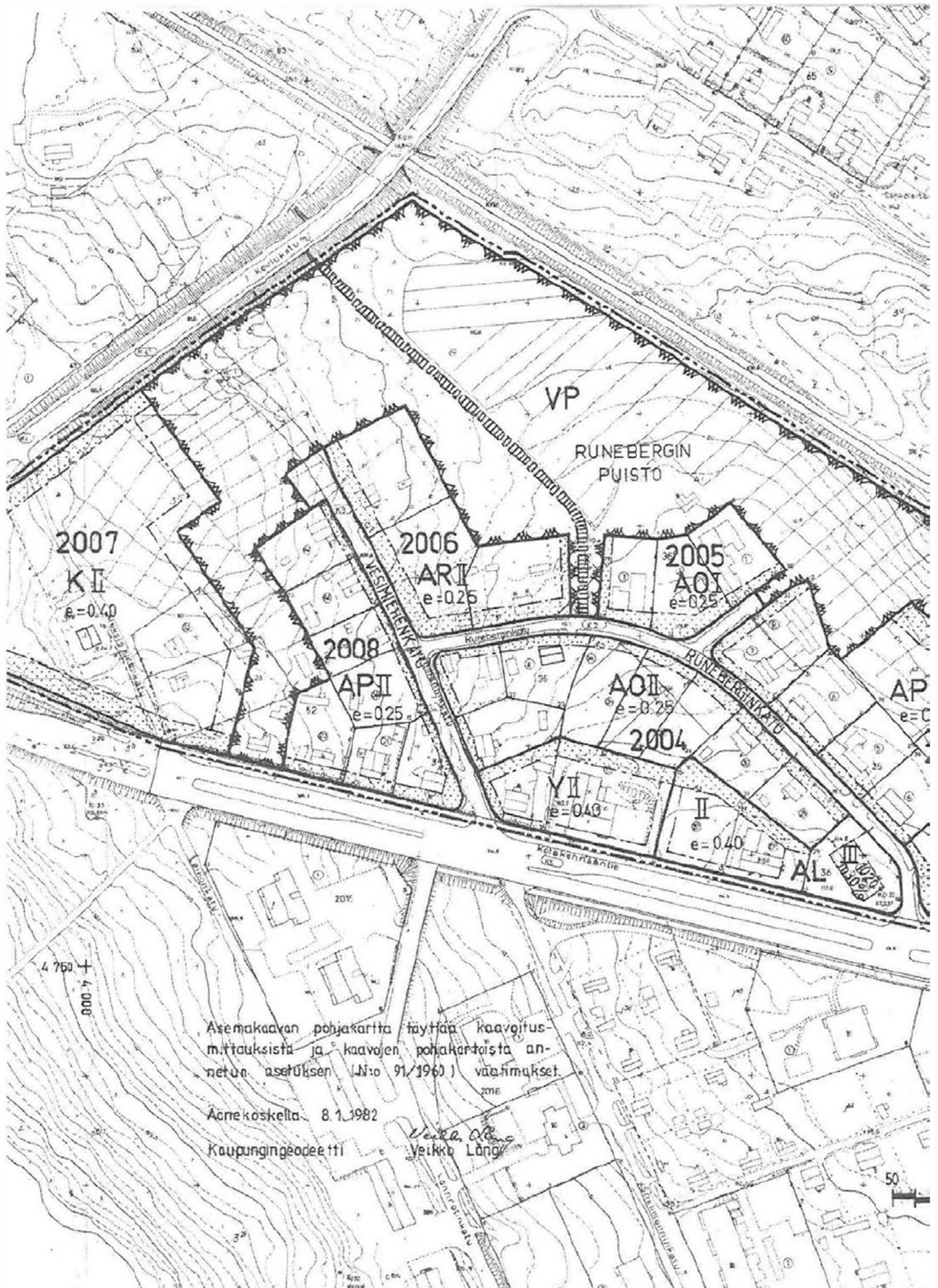
Rasitus todistus 22.10.2024, vuokraoikeustodistus 22.10.2024, asemakaavaote

Valokuvia kiinteistöstä:









Asemakaavan pohjakaartta täyttävää kaavoitus-
 m. tiuksista ja kaavojen pohjakartoista an-
 netun asetuksen (N:o 91/1960) vaatimukset.

Ainekuskelta 8.1.1982

Kaupungeedeetti

Veikko Läng








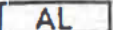
50




ÄÄNEKOSKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE 2. KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 34, 35, 36, 36^a JA 2007 SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA LIIKENNEMÄLURITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT 2. KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 2002 - 2008 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEET.

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- 2002** Korttelin numero.
- XOUSIMIEHENK.** Kadun, katusuukion, torin tai puiston nimi.
- 1020 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- m 30% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennus- alalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0,25 Tehokkuusluku eli kerrossalan suhde tontin pinta-alaan.
-  Rakennusala.
-  Istutettava alueen osa
-  Katu.
-  Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
-  Asuinpienalojen korttelialue.
-  Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
-  Erillispientalojen korttelialue.
-  Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

-  Yleisten rakennusten korttelialue.
-  Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
-  Puisto.

Jos rakennus rakennetaan kiinni toisen tontin rajaan, on rajan puoleisen seinän oltava julkisivun tavoin käsitelty umpiseinä.

Jos rakennus sijoitetaan 4 m lähemmäksi toisen tontin rajaan ei rakennuksen tällä sivulla saa olla läpinäkyviä osia alle 1,8 m korkeudelle lattian tasosta.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita ja pensaita niin, että puiden määrä on vähintään 1 ja pensaiden määrä vähintään 1,5 tontin pinta-alaan 100 m² kohti.

Autopaikkoja on varattava seuranvasti:

- asuinhuoneistot: 1 autopaikka kutakin kerrossalan 85 m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.
- liikehuoneistot ja toimistot: 1 autopaikka kutakin kerrossalan 60 m² kohti.

Tämä asemakaavakartta on Äänekosken kaupunginvaltuuston 30.8.1982 103 § tekemän päätöksen mukainen.

Äänekoskella
Kaupunginsihteeri

Toivo Kivela
Toivo Kivela

Vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä 8.1.1983

ÄÄNEKOSKI	
KORTTELIT 2002-2008 ASEMAKAAVAN MUUTOS	1:2000
ÄÄNEKOSKI 6.1.1982 KAUPUNGINGEODEETTI	<i>Veikko Lång</i> VEIKKO LÅNG
TEKNISEN VIRASTON KAAVOITUS- JA MITTAUSOSASTO	