

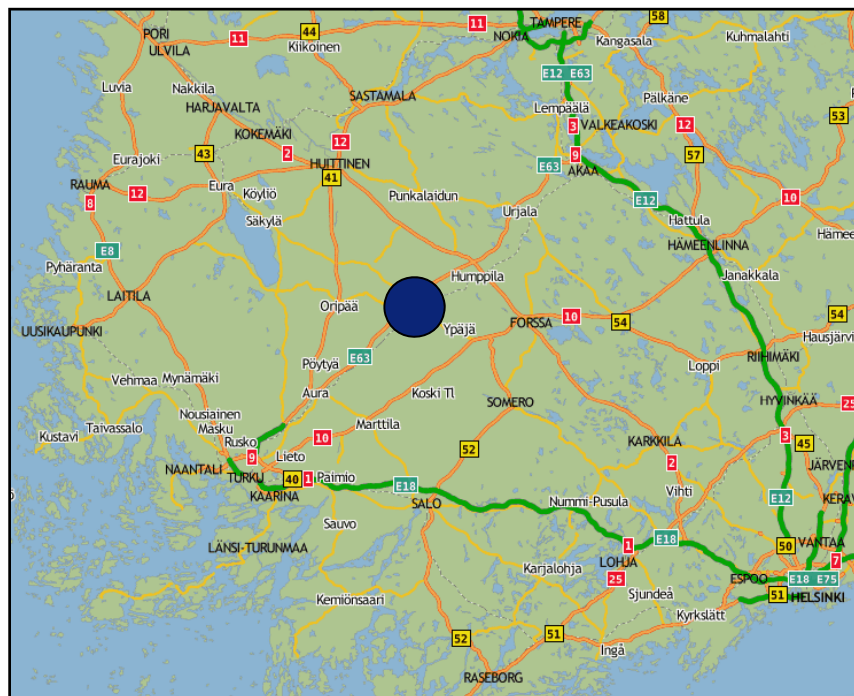
Loimaan seurakunta

**Arviokirja
(AKA-arvio)**

**Loimaan seurakunnan
Virkatalo
n. 645 kem²**

**Vänämöisenkatu 8
32200 Loimaa**

**Pekka Sirén
6.2.2012**



A Preferred Supplier of
CBRE
for Valuation Advisory Services in Finland

Tehtävän kuvaus

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän arviokirjan on tilannut Leena Välikangas Loimaan seurakunnan puolesta.
- Arvioinnin kohteena on Loimaan alueella osoitteessa Väinämöisenkatu 8 sijaitseva kiinteistö 430-1-16-4 sekä kiinteistöllä sijaitseva Loimaan seurakunnan virkatalo. Kohde arvioidaan tilaajan pyynnöstä tyhjänä.
- **Arvion tarkoituksena on määritellä kohteen markkina-arvo** jolla 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).
- Arvio perustuu arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin kohteesta ja sen ympäristöä määritteleviin tietoihin.
- Pekka Sirén on suorittanut kohteessa katselmuksen 2.12.2011 ja antaa lisätietoja arviosta (010 228 6386 tai pekka.siren@realia.fi).

Arvion rakenne

- Sijainti ja alue
- Maapohja ja rakennus
- Vuokraustilanne ja hoitokulut
- Toimitilamarkkinatilanne
- Markkina-asema ja reittaus
- Arvonmääritys
- Yhteenveto ja markkina-arvo

Arvion tiivistelmä

Kohde

- Kiinteistö: 430-1-16-4, pinta-ala 2.384 m².
- Osoite: Väinämöisenkatu 8, 32200 Loimaa.
- Rakennus: Vuonna 1967 valmistunut 645 kem²:n laajuinen Loimaan seurakunnan virkatalo. Kohteesta 500 kem² on toimistotilaa ja 145 kem² päiväkerhotilaa. Kohde arvioidaan tilaajan pyynnöstä tyhjänä.

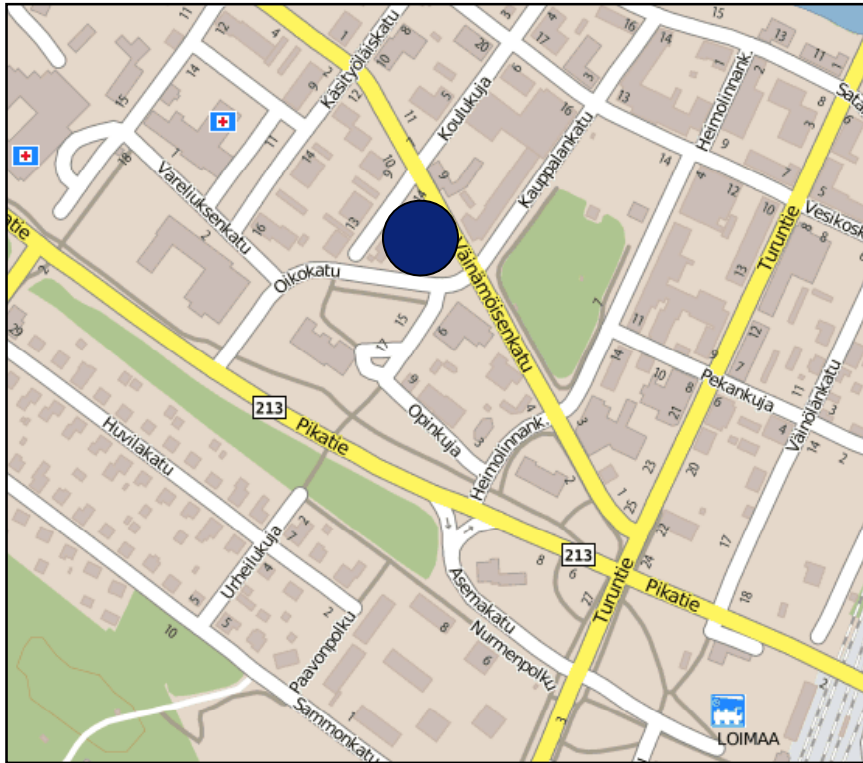
Markkina-asema

- Reittaus: pienellä paikkakunnalla, kaupungin keskustassa sijaitsevan ja suuria korjaustoimenpiteitä vaativan kiinteistön myytävyyden suhteessa toimitilamarkkinaan on asteikolla A-B-C arvioitu olevan **heikkojen kohteiden luokassa C.**
- Tämä arviokirja on alun perin tehty 19.12.2011. Tilaajalta saamamme tiedon mukaan arvion kohteessa ei ole tämän jälkeen tapahtunut muutoksia ja näkemyksemme mukaan kohteen markkinatilanne on tällä hetkellä edelleen sama kuin 19.12.2011, joten kohteen arvossa ei ole tapahtunut muutosta.

Sijainti ja alue

Sijainti

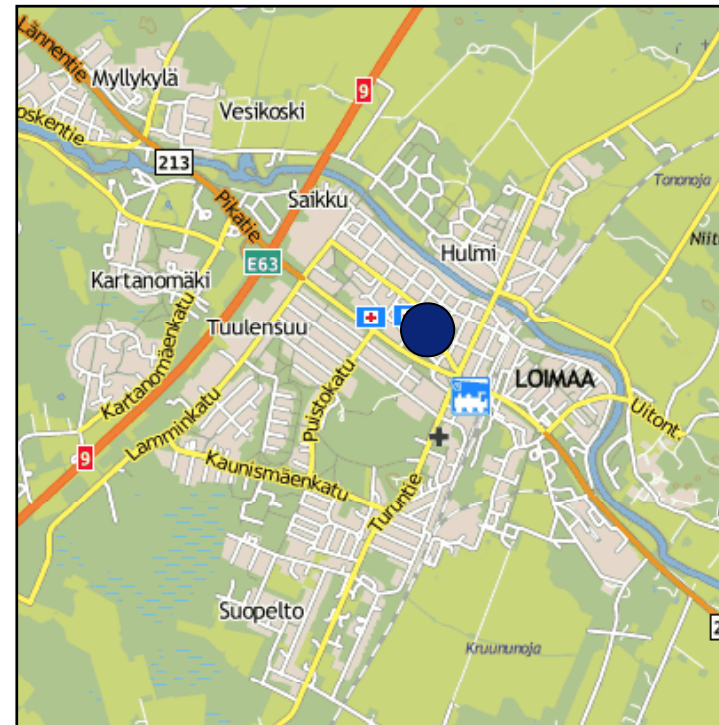
Kohde sijaitsee Loimaalla osoitteessa Väinämöisenkatu 8. Loimaalta on matkaa Turkuun n. 70 kilometriä ja Tampereelle n. 100 kilometriä.



Ympäristö

Loimaan kaupunki on perustettu vuonna 1969. Kaupunki sijaitsee Lounais-Suomessa ja siellä on runsaat 17 000 asukasta. Loimaa on Turun ja Tampereen välisen tien varrella.

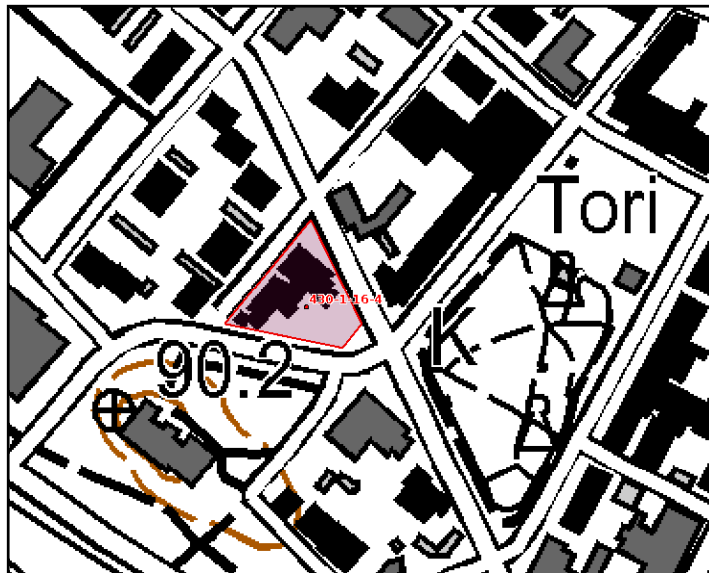
Arvion kohde sijaitsee Loimaan keskustassa lyhyen matkan päässä kaupungin torista.



Kiinteistö

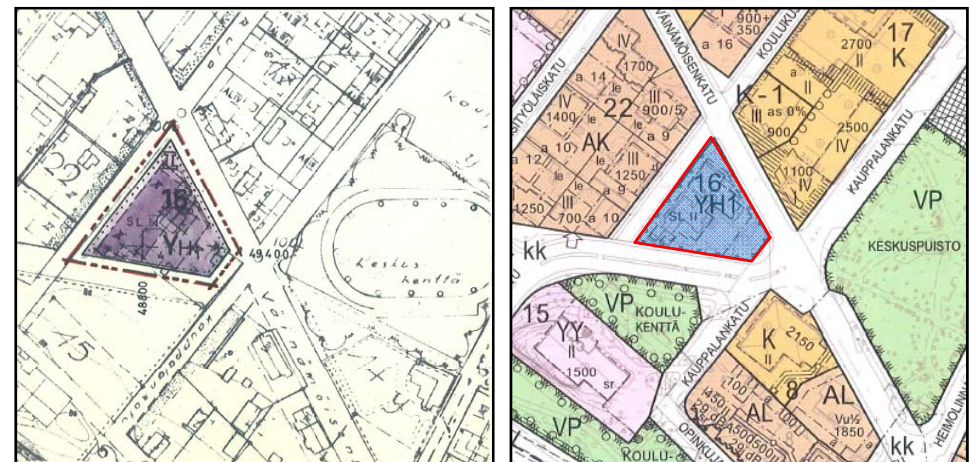
Kiinteistö

- Osoite: Väinämöisenkatu 8, 32200 Loimaa
- Kiinteistö: 430-1-16-4
- Pinta-ala: 2.384 m²
- Lainhuuto: Loimaan kaupunkiseurakunta
- Rasitukset: Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin (5.12.2011) mukaan kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä 250.000 euron edestä.
- Rasitteet: Kiinteistörekisteriotteen 5.12.2011 mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasitteita.
- Käytettävissämme ei ole ollut määrään maaperän ympäristöselvitystä, mutta arvioissa olemme oletaneet maaperän puhtaaksi.



Asemakaava

- Kaavatunnus: YH1 = hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jonka rakentamattomat osat on istutettava ja hoidettava järjestysoikeuden määräysten mukaan. Asuntotilaa ainoastaan henkilökuntaa varten.
- Rakennusoikeus on Loimaan kaupungin Kiinteistörekisterin-hoitajalta saamamme tiedon mukaan 1.100 kem². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on taten 455 kem², mutta näkemyksemme mukaan se on erittäin vaikeasti hyödynnettävissä nykyistä rakennusta purkamatta ja siten sillä ei ole vaikutusta kohteen arvoon.
- Tontti on asemakaavassa varattu sähkölaitoksen rakennukselle.
- Arkkitehtoniselta ilmeeltään rakennus on rakennusajan-kohdalleen tyypillinen kirkollinen rakennus, joten sen suojelutarve tulisi oletettavasti mahdollisen asemakaava-muutoksen yhteydessä selvittää.



Rakennus

Rakennus

Väinämöisenkatu 8		
	Perustieto	Selite
Rakennustyyppi		
Pääkäyttötarkoitus	Toimisto-/päiväkerhorakennus	tsto n. 500 kem ² , päiväkerho n. 145 kem ²
Rakennusvuodet		
Rakennusvuosi	1967	
Laajuustiedot		
Kerrosluvu	1. krs	
Kerrosala	645 m ²	
Rakenteet		
Perustus	Betoni	(ei varmaa tietoa)
Alapohja	Betonilaatta	(ei tarkkaa tietoa)
Runko	Puu/Kivi	
Ulkoseinät	Tiili/Puu	
Vesikatto	Tasakatto	huopakate
Tekniikka / Liittymät		
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö	
Lämmönjako	Patterit	
Ilmanvaihto	Koneellinen poisto	ei jäähdystä
Vesi ja viemäri	Kunnallinen	

- Huom. pinta-alatiedot perustuvat tilaajan toimittamiin tietoihin.

Nykyinen käyttö ja tilojen toimivuus

- Kohde arvioidaan tilaajan pyynnöstä tyhjänä.
- Kerrosala on 645 m², josta 500 m² on toimistotilaa ja 145 m² päiväkerhotilaa. Lisäksi kellaritilaa, jota käytetään varastona. Kellaritilojen neliömäärästä ei ole tarkkaa tietoa.
- Tällä hetkellä kohde on Loimaan seurakunnan virkatalona ja lisäksi tiloissa toimii lasten päiväkerho. Kohde sopii tilojen toimivuuden puolesta nykyiseen käyttöönsä melko hyvin, joskin toimistotila on koppikonttoria ja tästä johtuen tilankäyttö on paikoitellen hieman tehotonta.
- Kantavia väliseiniä ei voi purkaa, joten muuntojoustavuus on melko heikko.

Rakennuksen kunto

- Kohteen pinnat ovat silmämääräisen tarkastelun perusteella tyydyttävässä kunnossa.
- Tärkeimmät korjaustyöt: Vesikatton uusiminen 1990-luvun puolivälissä, sadevesiviemäroinnin uusiminen vesikattovesien osalta v. 2006 ja saunaosaston muuttaminen toimistotilaksi v. 2008.
- Tilaajalta saamamme tiedon mukaan rakennuksen ryömintätilassa on kosteusvaurio sekä mikrobikasvustoa ja sisäilma ei täytä asetettuja vaatimuksia. Tilaajan mukaan työterveysviranomaisen on määrittänyt, että 31.12.2011 mennessä tulee esittää toimenpiteet asian korjaamiseksi.
- Inno-Ahjo Oy:n 8.11.2010 päivätyn hanke- ja esisuunnitelman mukaan rakennuksen vaatimien korjaushankkeiden kustannusennuste on yhteensä 383.760 € (n. 600 €/kem²). Korjaustoille vaaditaan toimenpidelupa.

Valokuvia



Markkina-asema ja reittaus

Markkina-asema

- Kohteen sijainti pienen paikkakunnan keskustassa on paikallisessa seurakuntatoiminnassa tai muussa julkisessa toiminnassa olevalle rakennukselle hyvä, muuhun käyttöön korkeintaan tyydyttävä.
- Kohteen ostaja voi olla riskinottoa kaihtamaton käyttäjäostaja tai kehittäjä, joka on tarpeeksi alhaisella neliöhinnalla valmis hankkimaan kohteen.
- Kohde voisi soveltua paikalliselle sijoittajallekin, jos siihen kohdistuisi pidempiaikainen vuokrasopimus.
- Kohde on vanha ja siinä on sisäilmaongelmia sekä muita merkittäviä korjaustarpeita. Lisäksi tilankäyttö on hieman tehotonta, mutta kantavista väliseinistä johtuen tilojen muuntojoustavuus on heikko.
- Nykykunnossaan rakennuksen myytävyyden ja vuokrattavuuden on heikko.

<p><u>Vahvuudet</u> +</p> <ul style="list-style-type: none"> • Julkisivultaan ympäristöstä erottuva rakennus • Sijainti kaupungin keskustassa 	<p><u>Heikkoudet</u> -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rajallinen markkina-alue • Suuria korjaustarpeita • Kaava rajaa käyttötarkoituksen • Korkeat hoitokulut
<p><u>Mahdollisuudet</u> ↗</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaavamuutoksella eri käyttötarkoitus • Rakennuksen peruskorjaus ja käyttö seurakuntatoiminnassa • Korjauskustannukset ovat ennakoitua alhaisemmat 	<p><u>Uhat</u> ↘</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rakennuksen korjauskustannukset kohoavat ennakoitua korkeammiksi

Reittaus

- Kohde kokonaisuudessaan on reitattu luokkaan C, koska se sijaitsee pienellä paikkakunnalla, rakennus vaatii merkittäviä korjaustoimenpiteitä ja se arvioidaan tyhjänä.

Reittaus				
Tarkasteltava ominaisuus	Kokonaisreittaus			Kehityssuunta
	A	B	C	
Sijainti		x		➡
- yleissijainti			x	
- paikallissijainti		x		
Tontti		x		➡
- kulkuyhteydet		x		
- lisärakentamispotentiaali			x	
Rakennus/tilat			x	➡
- tekninen kunto/laatu			x	
- toimivuus/muunneltavuus			x	
Imago		x		➡
- rakennus/kohde		x		
- ympäristö		x		
Vuokrasopimukset			x	➡
- vuokra-aika/maturiteetti			x	
- vajaakäyttö			x	
- vuokralaiset			x	
Markkina-asema			x	➡
- myytävyyden			x	
- vuokrattavuus			x	

Toimitilamarkkinat syksyllä 2011

Yleistä

- Toimitilamarkkinat toimivat vuosina 2005 – 2007 erittäin vireästi. Varsinkin sijoituskiinteistöjä ostaneita tahoja, sekä kotimaisia että ulkomaisia, oli markkinoilla runsaasti.
- Vuosina 2008 ja 2009 tilanne muuttui selvästi. Sijoittajat lähes katosivat markkinoilta ja tästä johtuen kaupankäynnin volyyymi laski vuonna 2008 ja varsinkin vuonna 2009 selvästi aiempaa alhaisemmalle tasolle.
- Rahoituksen saaminen kiinteistökauppoja varten on vaikeutunut ja tämä hiljentää kaupankäyntiä.
- Viime aikoina kiinteistösijoittajien luottamus on heikentynyt ja siitä kertoo hyvin esimerkiksi se, että osa sijoittajista vaatii yli 10 % tuottoa Helsingin Kehä III:n sisäpuolella sijaitsevista teollisuuskohteista, jotka omaavat yli 5 vuoden pituisen vuokrasopimuksen luotettavalta vuokralaiselta.
- Käyttäjäostaja –markkinoilla muutokset ovat olleet saman suuntaisia, mutta merkittävästi vaimeampia. Hinnat eivät nousseet yhtä rajusti, mutta eivät vastaavasti ole myöskään laskeneet yhtä paljon.
- Loimaan markkinat ovat toimineet kaiken aikaa melko rauhallisesti. Kun kuumentumista ei ole suurissa määrin tapahtunut, on myös viilentyminen ollut vähäisempää talousnäkömyien heikennyttä.
- Kauppoja toimitilakohteista tehdään Loimaalla vain harvoin.
- Vuonna 2008 Loimaan keskustassa myytiin vanha n. 1.300 m² liike- ja toimistorakennus hintaan 40.000 euroa (n. 31 €/m²).

Käyttäjäostaja –markkinat

- Toimivat eri paikkakunnilla ainakin vielä tällä hetkellä lähes normaalisti, vaikka kysyntä onkin hieman vähentynyt kiihkeimmistä vuosista
 - hyvää myytävää on niukasti,
 - myös ostajia on harvalukuinen määrä,
 - vuokratyöntekijä on etupäässä parhailla paikoilla sijaitsevista liiketiloista sekä toimivuudeltaan parhaista teollisuus- ja varastohalleista, joita on tarjolla vähän,
 - **vanhat ja huonokuntoiset kiinteistöt ovat edelleen vaikeasti myytävissä ja hinnat ovat alhaisia,**
 - perinteiset keskustat kamppailevat kovasti sisääntuloteiden varsille nousevia uusia kauppakeskuksia ja marketteja (joihin sijoittuu myös pienliikkeitä) vastaan.

Huonokuntoisten virastorakennusten markkinoista

- Potentiaalisia ostajia yleensä erittäin vähän:
 - tahot, jotka haluavat pelastaa olemassa olevan toiminnan
 - pienet/keskisuuret rakennusliikkeet, jotka näkevät kohteessa kehityspotentiaalia esim. kaavamuutoksen kautta
 - käyttäjäostajat, joille tilat soveltuvat sijaintinsa ja kokonsa puolesta erityisen hyvin
- Kauppahinnat jäävät alhaisiksi
- On myös mahdollista ettei ostajia löydy ja kohteita ei saada kaupattua

Markkina-arvon määrittäminen

Arvonmäärityksen periaatteet

- **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).
- Kaupantekoa (arviointihetkeä) on oletettu edeltäneen kohteen luonne ja markkinatilanne huomioon ottaen riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon.
- Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja tai arvonlisäverovelkoja yms. vastuita eikä vastaavia yhtiön omaisuuksia ole huomioitu.
- Kohteen markkina-arvoa on määritetty
 - kauppa-arvotarkastelulla, joka perustuu mahdollisimman samankaltaisista kiinteistöistä tehdyissä kaupoissa maksettuihin kauppahintoihin ja
 - vuokratuottotarkastelulla, jossa kohteen arvoa lähestytään siitä tulevaisuudessa saatavien nettovuokratuottojen avulla.
- Kohteen markkina-arvon määrittämisessä on käytetty molempia menetelmiä.

Kauppa-arvotarkastelu

- Loimaalla on tehty rakennettujen toimistokohteiden kauppvoja harvakseltaan ja kauppahintojen vaihtelu on suurta.
- Vertailukauppojen vähydestä johtuen olemmekin perustaneet arviomme pääosin muilla vastaavilla alueilla tehtyihin kauppoihin.

Markkina-arvon määrittäminen

Tuottoarvo

- Kontrollimenetelmänä on käytetty tuottoarvomenetelmää. Sitä on sovellettu ns. suoran pääomituksen menetelmällä.
- Tuottoarvotarkastelu on lähinnä teoreettinen, koska on epätodennäköistä, että tämän tyyppiseen kohteeseen kohdistuisi tyhjänä sijoittajakysyntää. Lisäksi kohteen vuokraaminen ilman sisäilmaongelman korjaamista on lähes mahdotonta.
- Laskennassa on käytetty seuraavia vuokraoletuksia:

SUORA PÄÄOMITUS:			
Tilatyyppi:	pinta-ala m ²	vuokra €/m ² /kk	bruttovuokra €/kk
Toimisto- ja päiväkerhorakennus	645	6,00 - 7,00	3 870 - 4 515
Yhteensä	645		3 870 - 4 515
Hoitokulut 5,9 €/kk			3 790 - 3 790
Nettotuotot €/kk			80 - 725
1. vuoden nettotuotot			
			960 - 8 700
Sijoittajan 1. vuoden tuottovaatimus		11,0 %	8 727 - 79 091
		13,0 %	7 385 - 66 923
		15,0 %	6 400 - 58 000
Tuottoarvon vaihteluväli			7 504 - 68 005

- Kiinteistösjoittajan vaatima tuottoprosentti kohteessa olisi arviomme mukaan vähintään tasossa 13 %. Tuottoprosentin korkeuteen vaikuttavat mm. suuri vuokrausriski, yleinen markkinatilanne sekä kohteen suuret korjaustarpeet.
- ***Näkemyksemme mukaan on epätodennäköistä, että kiinteistösjoittaja hankkisi kohteen ja sen tähden tuottoarvotarkastelu ei ole relevantein tapa tarkastella kohteen arvoa.***

Rakentamaton asuinkerrostalotontti

- Pienillä paikkakunnilla on vanhoja paljon korjausvelkaa sisällään pitäviä rakennuksia myös purettu ja kaavamutoksella haettu rakennusoikeutta asuinkerrostalolle. Loimaan kaupunki on kuitenkin myynyt keskustan tuntumasta tontteja asuinkerrostalojen rakentamista varten edulliseen hintaan ja tontti ei muodoltaan ole asuinkerrostalorakentamista varten paras mahdollinen.
- Onkin mahdollista, että nykyisen rakennuksen purkukustannus kohoaisi suhteettoman korkeaksi verrattuna em. kaavamutoksella saatavaan taloudelliseen hyötyyn.
- Lisäksi arkkitehtoniselta ilmeeltään rakennus on rakennusajankohdalleen tyyppinen kirkollinen rakennus, joten sen suojelutarve tulisi oletettavasti mahdollisen asemakaavamutoksen yhteydessä selvittää ja purkaminen ei välttämättä ole edes mahdollista.

Yhteenveto ja markkina-arvo

Potentiaalisen ostajan maksuhalukkuus


- Kohteen sijainti pienen paikkakunnan keskustassa on paikallisessa seurakuntatoiminnassa tai muussa julkisessa toiminnassa olevalle rakennukselle hyvä, muuten korkeintaan tyydyttävä.
- Kohteen ostaja voi olla riskinottoa kaihtamaton käyttäjäostaja tai kehittäjä, joka on tarpeeksi alhaisella neliöhinnalla valmis hankkimaan kohteen.
- Kohde voisi soveltua paikalliselle sijoittajallekin, jos siihen kohdistuisi pidempiaikainen vuokrasopimus.
- Kohde on vanha ja siinä on sisäilmaongelmia sekä muita merkittäviä korjaustarpeita. Lisäksi tilankäyttö on tehotonta ja kantavista väliseinistä johtuen tilojen muuntojoustavuus on heikko.
- Nykykunnossaan rakennuksen myytävyyks ja vuokrattavuus on heikko. Kauppahinta jäisi todennäköisesti alhaiseksi ja on mahdollista ettei kohdetta saataisi myytyä laisinkaan.
- Myytävyyttä parantaa hieman hyvä paikallissijainti ja kompakti kokoluokka.

Markkina-arvo

- Tarkastelussa on käytetty päämenetelmänä kauppavomenetelmää.
- Arvion tarkkuus on kohteen luonteesta johtuen heikko.
- Arvopäivä 6.2.2012.
- Tämä arviokirja on alun perin tehty 19.12.2011. Tilaajalta saamamme tiedon mukaan arvion kohteessa ei ole tämän jälkeen tapahtunut muutoksia ja näkemyksemme mukaan kohteen markkinatilanne on tällä hetkellä edelleen sama kuin 19.12.2011, joten kohteen arvossa ei ole tapahtunut muutosta.

Helsingissä 6.2.2012

Realia Management Oy | Arviointipalvelu



Pekka Sirén
Arviointiasiantuntija, DI
Vastuullinen arvioija



Seppo Koponen
Johtaja, DI, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu
Arvion controller