

**PAIKKARINKATU 2 - 4
08100 LOHJA
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN
ERI VAIHTOEHTOJEN
TALOUDELLISTEN VAIKUTUSTEN
ARVIOINTI**

28.3.2014



**Catella Property Oy,
Helsinki, Y- tunnus 2214835-6**

Helsinki 28.3.2014

LAUSUNTO

LAUSUNNON KOHDE

Lohjan keskustassa osoitteessa Paikkarinkatu 2 – 4 sijaitseva tontti 444-1-14-1.

LAUSUNNON TILAAJA

Lohjan kunta / Ympäristöjohtaja Pekka Puustosalu

LAUSUNNON TARKOITUS

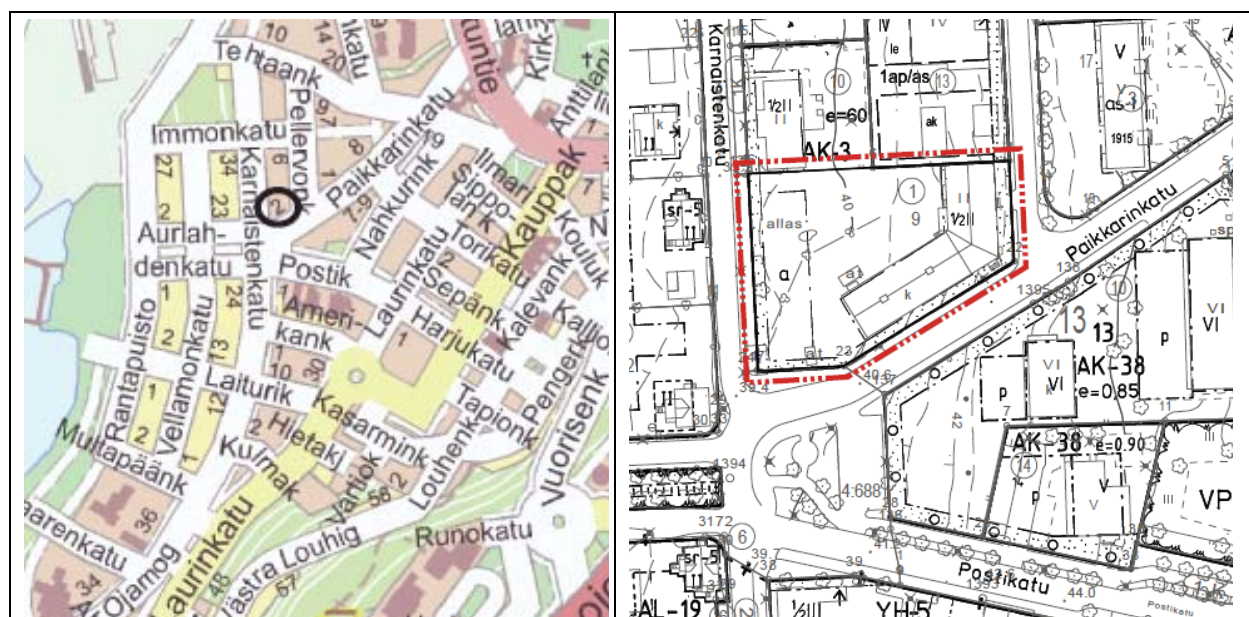
Lausunnon tarkoituksena on arvioida ko. tontille laadittujen asemakaavamuutoksen eri vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia ja tarkastella sitä kuinka realistista eri vaihtoehtojen toteutuminen on. Taloudellisten vaikutusten tarkastelu perustuu siihen, että kohde myytäisiin tilanteessa, jossa eri vaihtoehtoihin perustuva asemakaava on vahvistunut, koska tavoitteena on arvioida taloudellisia vaikutuksia kiinteistön nykyisen omistajan kannalta.

Markkina-arvo määritellään (IVS 2013) arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvo-päivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

LAUSUNNON KÄYTTÖTARKOITUS

Lausunto on laadittu asemakaavamuutoksen laatimiseen liittyvän päätöksenteon tueksi.

KOHTEN SIJAINTI



Lausunnon kohteena oleva tontti sijaitsee Lohjan ydinkeskustan tutumassa noin 400 metriä torilta länteen. Tontin länsipuolella on Rantakantin pientaloalue, jolla rakennuskanta on pääosin kaksikerroksista. Itäpuolella on kerrostaloalue, jonka rakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä V – VI.

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

Arvion kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-3). Rakennusoikeutta on tehokkuuden $e = 0,60$ mukaan 1.797 kem^2 . Rakennusoikeutta on käytetty 1.575 kem^2 ja käyttämättä on 222 kem^2 . Kokonaiskerrosalasta 10 % saa rakentaa liiketilaksi. Tontin länsiosaan Karnaistenkadun varteen on osoitettu autojen säilytyspaikan rakennusala. Suurin sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}$ II.



Rakennusten eri sivuilla tulee räystäslistan olla samalla korkeudella ja rakennusten värin valkoisen tai vaalean. Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan muuta kuin rakennustarkastajan luvalla. Lasten ja aikuisten käytössä olevaa vapaa-alaa tontilla on osoitettava vähintään $0,5 \text{ m}^2$ huoneistoalan 1 m^2 kohti. Autopaikkoja on tonttia varten osoitettava 1 autopaikka/ 55 m^2 asunonhuoneistoalaa, 1 autopaikka/ 20 m^2 myymälähuoneistoalaa ja 1 autopaikka/ 40 m^2 toimistihuoneistoalaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa pihaille, kellareihin ja maan alle. Rakentamattomat tontinosat joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava.

Puita saa kaataa vain rakennustarkastajan luvalla.

TONTILLA OLEVA RAKENNUS

Tontilla sijaitsee vuonna 1951 valmistunut 2 - 3 kerroksinen teollisuusrakennus, jonka yhteydessä on myös asuin-/toimistotiloja. Rakennuksen bruttoala on 1.365 brm², kerrosala 1.575 kem² ja huoneistoala noin 1.180 htm².



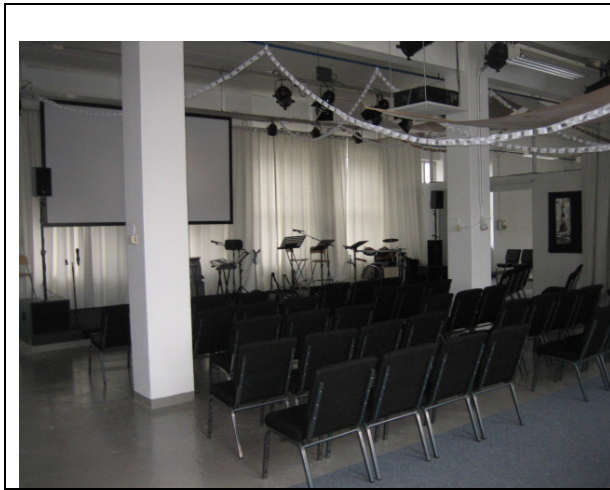
Rakennus on alun perin ollut leipomokäytössä; rakennuksen pohjoispäädyssä Pellervonkadun varrella on myös asuin- ja toimistotiloja. Rakennuksen pohjakerros on osittain piha- ja katutasen alapuolella. Kolmas kerros on vain osalla rakennusta Pellervonkadun puolella. Pohjakerroksessa ja ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat tuotantotilat ja kolmannessa kerroksessa on asuin-/toimistotiloja. Huoneistoala jakautuu kerroksittain siten, että pohjakerros ja ensimmäinen kerros ovat molemmat noin 490 htm² ja kolmas kerros noin 200 htm².

Rakennuksen teollisuuskäyttö on päättynyt 1980-luvulla. Sen jälkeen se on toiminut koulutuskäytössä, joka myös on päättynyt. Rakennus on yhtä asuntoa lukuun ottamatta ollut useita vuosia tyhjiään. Tällä hetkellä Paikkarinkadun puoleinen siipi vuokrattu uskonnolliselle yhteisölle kokoontumiskäyttöön ja Pellervonkadun puoleisen siiven tilat ovat tyhjiään lukuun ottamatta yhtä ylimmän kerroksen asuntoa.

Pohjakerroksessa Pellervonkadun puoleisessa siivessä on kokoontumistiloja, jotka ovat lähinnä lasten kerhokäytössä. Eteläpäädyssä on myös autotalli. Tiloihin johtaa pariovi rakennuksen eteläpäädyssä pihalta ja kapeat kierreportaat yläpuolella olevasta kerroksesta. Tiloihin tulee luonnonvaloa yläikkunoista, jotka ovat pihan puolella hieman suuremmat kuin Paikkarinkadun puolella. Pellervonkadun puoleisessa siivessä on teknisiä tiloja sekä sosiaalitylöitä (vanhoja pukuhuone- ja saunatiloja), joiden hyödynnettävyys on heikko.



Katutasokerroksessa Paikkarinkadun puoleisessa siivessä on korkeahkoja avotiloja, joita käytetään pääasiassa kokoontumistiloina. Pellervonkadun puolella on oma porraskäytävä ja katutasossa on tyhjiään oleva asunto / toimistotila, joka käsittää kolme huonetta + 2 wc:tä.





Osittainen kolmas kerros on Pellervonkadun puoleisessa siivessä, jossa on tyhjiillään olevaa toimistotyyppistä avotilaa ja pohjoispäädyssä on iso asuinhuoneisto (4h + k + eteinen + wc). Kolmannen kerroksen tilat ovat tyhjiillään.



Seuraavat rakennuksen teknisiä ominaisuuksia ja kuntoa koskevat tiedot on saatu Raksystems Anticimexin joulukuussa 2011 laatimasta kuntoarvio-raportista.

Tiili- ja betonirunkoinen rakennus on perustettu maanvaraisesti. Ulkoseinät ovat maalattuja ja rapattua. Harjakaton vesikatteena on profiilipeltikate. Ikkunat ovat alkuperäisiä kaksilasisia puuikkunoita. Kiinteistössä on oma öljykeskuslämmitys. Lämmityskattila on vuodelta 1980 ja öljypoltin vuodelta 2011. Kiinteistön öljysäiliö sijaitsee sisätiloissa kattilahuoneen vieressä. Lämmönjako tapahtuu vesikiertopattereilla. Korkeissa varastotiloissa on lämmittiminä erilaisia oviverho- ja kiertoilmapuhaltimia. Kiinteistössä on painovoimainen ilmanvaihto eikä siinä ole rakennusautomaatiojärjestelmää. Rakennuksen vesi- ja viemäriputket ovat alkuperäisiä, samoin sähköjärjestelmät ovat suurelta osin alkuperäisiä. Vesi- ja lämpöjohtoeristykset ovat pääosin vanhoja eristeitä, jotka todennäköisesti sisältävät asbestia. Kiinteistössä ei ole paloilmoitin eikä turvalaisinjärjestelmää.

Kuntokartoituksen perusteella rakennus on kokonaisuutena välttävässä kunnossa; kuntoluokaksi on sekä rakennustekniikan, LVI-tekniikan että sähkötekniikan osalta tulkittu KL3, joka tarkoittaa, että rakennus on välttävässä kunnossa. kaikkiiin rakennusosiin liittyy uusimis- tai korjaustarpeita lähivuosina. Kuntoarvio on laajennettu Technical Due Diligenceksi koskien rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön. Merkittävimmät kuntokartoituksessa esitetyt korjaustoimenpiteet olivat tällöin seuraavat:

- Salaojien uusiminen ja perusmuurin ulkopuolinen vedeneristys 180.000 €
- Ikkunoiden, parvekkeiden ja puurakenteisten ulko-ovien uusiminen sekä ikkunoiden muutostyöt vastaamaan asuinrakennuksen tarpeita 210.000 €
- Julkisivujen kunnostus- ja muutostyöt sekä asuntoparvekkeiden rakentaminen 550.000 €
- Märkätilojen uusiminen ja muut LVV-saneeraukseen liittyvät rakennustekniset toimenpiteet 500.000 €
- Vesikaton huoltomaalaus 20.000 €
- Lämmöntuotannon uusiminen (ehdotuksena siirtyminen kaukolämpöön) 35.000 €
- Lämmitysjärjestelmän kokonaisvaltainen hanke- ja toteutussuunnittelu sekä saneeraus 620.000 €
- Käyttövesijärjestelmän kokonaisvaltainen hanke- ja toteutussuunnittelu sekä saneeraus 425.000 €
- Ilmanvaihtojärjestelmän kokonaisvaltainen hanke- ja toteutussuunnittelu sekä saneeraus 370.000 €
- Sähköjärjestelmän kokonaisvaltainen hanke- ja toteutussuunnittelu sekä saneeraus 190.000 €

Raksystemsien raportin mukaan karkea arvio kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamisen kustannuksista on seuraava:

Rakennetekniikka	1.450.000 €
LVI-tekniikka	1.450.000 €
Sähkötekniikka	200.000 €
YHTEENSÄ	3.100.000 € (alv 0 %)

Koska saneeratut asunnot myytäisiin yksityisille ihmisille, jotka eivät ole arvonlisäverovelvollisia, peruskorjauksen toteuttava rakennusliike ei voi vähentää saneerauskuluihin liittyvää arvonlisäveroa, joten tarkastelussa on käytettävä arvonlisäverollisia peruskorjauskustannuksia, jotka ovat noin 3.844.000 €.

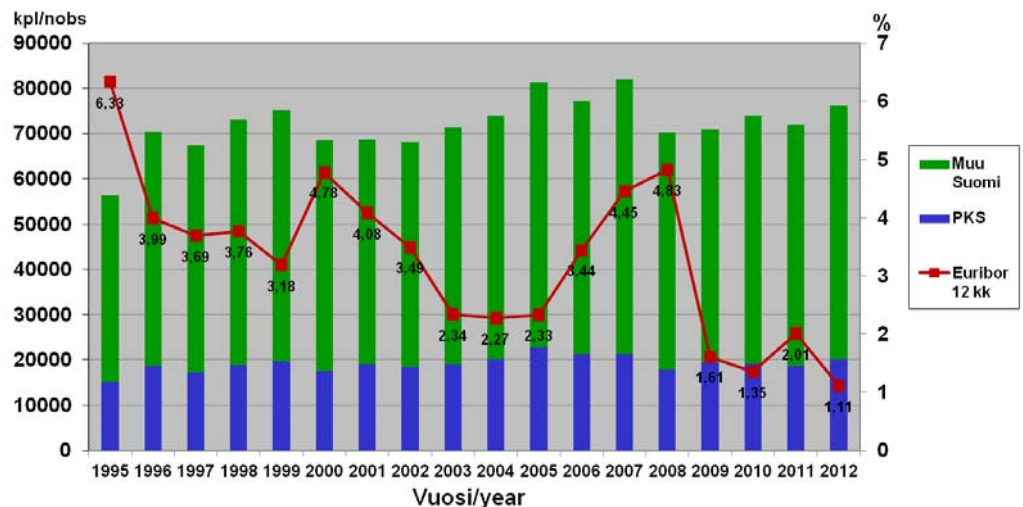
Osittain samat korjaustarpeet ovat edessä, vaikka rakennusta ei muutettaisi asuinkäyttöön, jolloin nykyisen tyyppinen käyttö jatkuisi.

MARKKINATILANNE

Yleistä asuntomarkkinatilanteesta

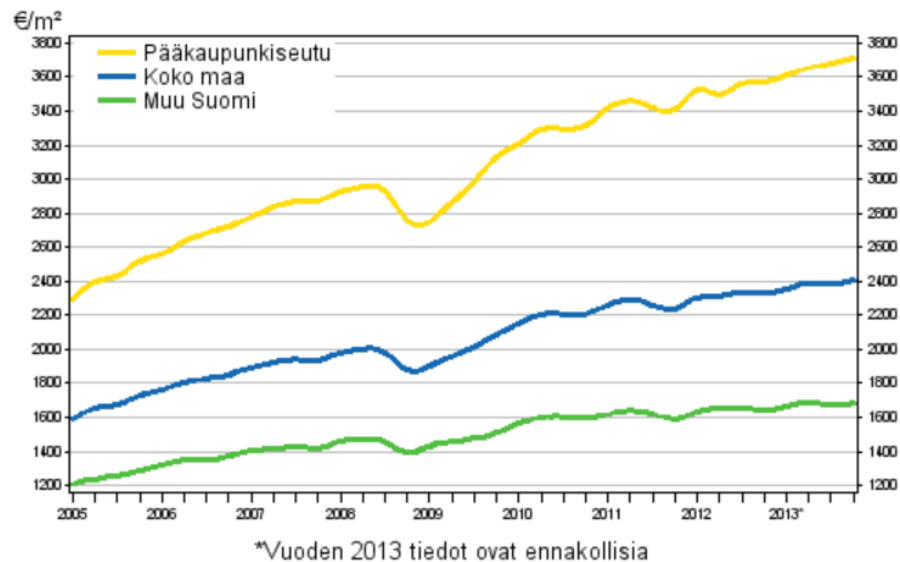
- Tilastokeskuksen mukaan asunto-osakehuoneistojen kauppvoja tehtiin koko maassa vuonna 2011 72.024 kpl ja 2012 76.251 kpl. Alla oleva kuvaaja ilmentää vanhojen asunto-osakehuoneistojen kauppvojen lukumäärän kehitystä ja samalla 12 kk Euribor-koron kehitystä.

Vanhojen asunto-osakekauppvojen lukumäärät Suomessa vuosina 1995-2012 ja korkotason (Euribor 12 kk) kehitys



- Ennakkotietojen mukaan koko Suomen asunto-osakkeiden kauppamäärä jää vuonna 2013 noin 68.000 kauppaan.
- Pitkään alhaisena pysytellyt korkotaso on osaltaan tukenut asuntojen hintojen nousua. Heikosta taloustilanteesta johtuen yleisen korkotason odotetaan pysyvän alhaisena vielä lähivuodet, mutta pidemmällä tähtäimellä asuntolainojen korot tulevat mitä ilmeisimmin nousemaan. Jos korkotaso nousee jatkossa oleellisesti, niin sillä on asuntomarkkinoiden kasvua hillitsevä vaikutus.
- Merkittävin kysyntä kohdistuu pieniin asuntoihin mm. niiden hyvän vuokrattavuuden takia. Suurten asuntojen kohdalla on selvästi havaittavissa asuntohankintojen lykkäntyminen epävarman taloustilanteen johdosta.
- Tilastokeskuksen tietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla vuoden 2012 aikana 2,4 prosenttia. Hintojen nousu on jatkunut pääkaupunkiseudulla vuonna 2013, mutta muualla Suomessa hinnat kääntyivät lievään laskuun. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,3 prosenttia edellisvuodesta, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,5 prosenttia.
- Yleisesti ottaen voidaan todeta, että asumiskustannukset ovat Helsingin seudulla ja erityisesti pääkaupunkiseudulla koko maan mitassa varsin korkeat. Muuhun maahan verrattuna pääkaupunkiseudun asuntohinnat ovat yli kaksinkertaiset, vuokrat puolitoistakertaiset ja tonttihinnat moninkertaiset. Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishintojen kehitystä ja hintaeroja pää-

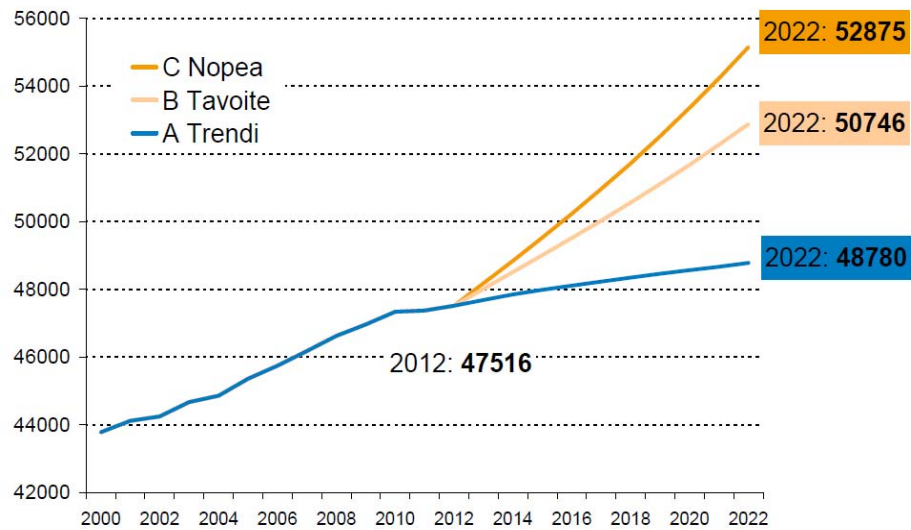
kaupunkiseudun ja muun Suomen välillä hahmottaa alla oleva kuvaaja (lähde: Tilastokeskus).



- Vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli vuoden 2013 neljännellä neljänneksellä 3.709 €/m² ja muualla Suomessa 1.684 €/m².
- Uusien asuntojen hintataso on vielä selvästi korkeampi kuin vanhojen asuntojen ja niiden hintanousu on viime vuosina ollut voimakkaampaa kuin vanhojen asuntojen. Uusien kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,5 prosenttia vuonna 2013 ja pääkaupunkiseudulla 2,4 prosenttia.
- Vuonna 2013 pääkaupunkiseudulla uusien kerrostaloasuntojen kauppvoja tehtiin 1.237 kpl ja keskimääräinen neliöhinta oli 4.973 €/m². Muualla Suomessa uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhinta oli 3.248 €/m².
- **Asuntojen hinnat ovat nousseet melko tasaisesti koko 2000-luvun. Vuosien 2008 - 2009 laman aiheuttaman tilapäisen notkahduksen jälkeen hintojen nousu on ollut vuoden 2009 puolivälistä alkaen nopeaa ja entinen kasvu-ura saavutettiin uudelleen eli yleistrendi on ollut nouseva. Tulevaisuudessa asuntojen hintojen nousun odotetaan olevan aiempaa maltillisempaa.**

Asuntomarkkinatilanne Lohjalla

Lohjan kaupungin väkiluku vuoden 2012 lopussa oli 47.516 asukasta ja Lohjan keskustassa asukkaita oli tuolloin 16.639. Lohja laajeni vuoden 2013 alussa, kun Nummi-Pusulan kunta ja Karjalohjan kunta liittyivät Lohjan kaupunkiin. Aiemmin Sammatin kunta on yhdistynyt Lohjaan vuoden 2009 alussa. Alla olevassa kuvaajassa on esitetty Lohjan väestönkasvuennuste vuoteen 2022 saakka perustuen kolmeen eri skenaarioon:



Tavoiteskenaario tarkoittaa vuosittain 502 asukkaan lisäystä ajanjaksolla 2012 – 2017 ja 570 asukkaan lisäystä ajanjaksolla 2017 – 2022.

Asuntokannan kehitystä ja asuntojen jakaumaa pien- ja kerrostalojen välillä sekä asuntotuotannon määrää kuvaavat seuraavat taulukot (lähde: Lohjan kaupungin Taskutilasto 2013)

Asuntokanta

	2001	2005	2012
Asuntojen määrä yht.	20 506	21 561	23 519
- pientaloissa, %	49,2	50,0	50,0
- kerrostaloissa, %	33,9	33,3	33,2
Omistusasuntoja, %	62,7	63,3	66,1
Asuntojen keskikoko, m ²	83	85	87
Pinta-ala / asukas, m ²	36,6	38,2	40,8

Asuntotuotanto

	2005	2012
Valmistuneita asuntoja yht.	308	318
- kerrostaloihin, %	2,9	49,4

Tilastokeskuksen mukaan Lohjalla on tehty vuosittain kauppoja vapaarahoitteisista rivi- ja kerrostalo-osakehuoneistoista seuraavan taulukon mukaisesti:

Vuosi	Rivitaloasunnot	Kerrostaloasunnot	Yhteensä
2012	189 kpl	306 kpl	495 kpl
2011	223 kpl	260 kpl	483 kpl
2010	195 kpl	283 kpl	478 kpl

Vuoden 2013 tilastotietoja ei vielä ollut käytettävissä, mutta vuosina 2010-2012 asunto-osakehuoneistojen kokonaiskauppojen lukumäärä on ollut melko vakiintuneella tasolla. Lisäksi asemakaava-alueella sijaitsevista rakennetuista pientalokiinteistöistä tehtiin kauppoja seuraavasti (lähde: Maanmittauslaitos – kauppahintatilasto)

2012: 158 kpl
2011: 137 kpl
2010: 173 kpl

Edellä esitetyistä luvuista puuttuvat vielä haja-asutusalueella sijaitsevista omakotitaloista tehdyt kaupat, mutta asuntokaupan volyymi Lohjalla näyttää olevan hyvällä tasolla ja kauppamäärät melko vakiintuneita. Kun kaupungin asukasluvun odotetaan kasvavan vuosittain yli 500 asukkaalla, asuntomarkkinoiden voidaan olettaa säilyvän vilkkaina ja uudistustoimintaa tarvitaan kysynnän tyydyttämiseksi.

Vertailutietoja

Lemminkäisen toteuttamassa kerrostalohankkeessa osoitteessa Laiturikatu 14 / Laurinkatu 28 toukokuussa 2011 julkaistun hinnaston mukaan asuinhuoneistojen keskineliöhinta oli **3.663 €/htm²**. Autohallipaikkojen hintapyyntö oli 15.000 – 17.000 €.

Rakennusliike Hartela on aloittamassa uuden kerrostalon rakennushanketta Lohjan keskustaan Hiekkaparkin kortteliin osoitteeseen Karjalohjankatu 4. Arvioitu valmistumisaika on syksyllä 2015. Rakennus on 5-6 –kerroksinen ja siihen tulee 54 asuinhuoneistoa, yhteensä 2.970 htm². Samaan kortteliin rakennetaan myöhemmin kaksi muuta asuinkeuhkotaloa. Asunnot ovat ennakkomarkkinoinnissa ja alustavan hinnaston mukaan huoneistojen velaton keskineliöhinta on **3.887 €/htm²**. Huoneistotyypeittäin hinnat jakautuvat seuraavasti:

- 1h+kt 4.237 €/htm²
- 1h+alkovi+k+s 3.893 €/htm²
- 2h+kt 3.806 €/htm²
- 2h+kt+s 3.883 €/htm²
- 3h+kt+s 3.772 €/htm²
- 4h+kt+s 4.247 €/htm² (kaksikerroksisia kattohuoneistoja)

Kortteliin tulevien kolmen asuinkeuhkotalon yhteiseen käyttöön rakennetaan kaksi maanalaista kerrosta käsittävä pysäköintilaitos. Ko. rakennuksen käyttöön pysäköintilaitoksesta varataan 44 autopaikkaa. Autohallipaikan velaton hinta on 18.900 €. Mikäli hinnaston mukaiset myyntihinnat toteutuvat, asuntojen, varastojen ja autohallipaikkojen yhteenlasketut hinnat ovat noin 12,4 milj.euroa.

Hartela osti 2.636 m²:n suuruisen tontin Lohjan kaupungilta em. hanketta varten tammikuussa 2014 hintaan 882.050 €. Tontilla on rakennusoikeutta 3.835 kem² eli rakennusoikeuden yksikköhinta oli 230 €/kem². Tontin hinta on noin 7,1 % ennakoiduista huoneistojen ja autopaikkojen myyntihinnoista.

Pääkaupunkiseudulla on viime vuosina tehty muutamia asuinkerrostalotontti-kauppoja, jossa tontin kauppahinta on sidottu asunnoista ja autopaikoista saataviin myyntihintoihin. Näissä kaupoissa tonttien hinnat ovat yleensä olleet 22 – 28 % valmiiden asuinhuoneistojen ja autopaikkojen yhteenlasketuista myyntihinnoista. Korkein prosenttiperusteinen tonttihinnoittelu toteutui Jätkäsaarella Saukonpaaden alueella vuonna 2009, kun kaupunki myi neljä AK-tonttia (yht. 19.600 kem²) Palmbergille periaatteella, että lopullinen tonttien myyntihinta on 33,71 % tonteille toteutettavien asuntojen ja autopaikkojen yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta. Kauppa toteutettiin tarjouskilpailuna ja alin tarjottu prosenttiosuus oli 10,11 %.

Prosenttiperusteisesti tarkasteltuna ja pääkaupunkiseudulla toteutuneisiin vastaaviin prosenttihinnoitteluun verrattuna Hartelan maksama kauppahinta oli edullinen. Toisaalta kerrostalotonttien hinnat ovat Lohjan kokoisissa kaupungeissa tyypillisesti tätä suuruusluokkaa.

Lemminkäinen talo Oy osti elokuussa 2011 Lohjalla osoitteessa Hietakuja 1-3 sijaitsevan 1.914 m²:n suuruisen AK-tontin hintaan 582.750 €. Tontilla on rakennusoikeutta 2.140 kem² eli rakennusoikeuden yksikköhinta oli 272 €/kem². Tontilla oli kaksi vanhaa purkukuntoista omakotitaloa ja talousrakennuksia sekä noin 50 m²:n kokoisella alueella oli pilaantunutta maata noin 20 – 30 tonnia ja tältä osin jouduttiin tekemään maa-aineksen vaihtoja. Vanhojen rakennusten purkukustannukset ja pilaantuneen maan puhdistus nostivat käytännössä tonttikustannuksia. Lemminkäinen rakentaa tontille parhaillaan 26 asuntoa käsittävää asuinkerrostaloa (As Oy Lohjan Hietämäki), jonka arvioitu valmistusajankohta on maaliskuu 2015. Asunnoista on myymättä 17 kpl ja niiden velaton keskihintapyyntö on 3.651 €/htm². Kaikki autopaikat toteutetaan tontilla sijaitseviin autokatoksiin, autokatospaikan hintapyyntö on 8.000 €.

TIETOLÄHTEET JA KATSELMUS

Tiedot kohteesta on saatu Lohjan kaupungin viranomaisilta ja kunnan internet-sivuilta.

Pertti Raitio on suorittanut katselmuksen kohdealueella 19.3.2014.

KAAVOITUSVAIHTOEHTOJEN ARVIOINTI

0-Vaihtoehto

0-vaihtoehtona pidetään voimassa olevan asemakaavan mukaista tilannetta. Tontilla on rakennusoikeutta 1.797 kem², josta on käytetty keksitehtaan rakennukseen 1.575 kem² ja käyttämättä on 222 kem².

A. Arviointi oletuksella, että rakennuksen tiloja hyödynnetään nykyisen tyyppisessä käytössä

Toimistotilojen vuokrat ovat Lohjalla korkeimmillaan moderneissa uusissa tiloissa luokkaa 15 - 16 €/m²/kk (brutto). Vanhemmissa, kunnoltaan ja toimivuudeltaan huonommissa tai sijainniltaan heikommassa tiloissa vuokrat laskevat tasolle 10 €/m²/kk ja sen allekin. Arvion kohteen tilat eivät ole toimistotilo-

ja vaan entisiä tuotantotiloja, joita on pintaremontoitu ja siistitty, jotta ne soveltuvat nykyisen tyyppiseksi kokoontumistiloiksi. Tällä hetkellä tyhjillään olevat tilat vaativat kunnostustoimenpiteitä, jotta ne saataisiin vuokrattua.

Arvioimme kohteen tilojen markkinavuokriksi seuraavaa:

Pohjakerros	490 htm ²	6 €/m ² /kk	2.940 €/kk
Toinen kerros	490 htm ²	8 €/m ² /kk	3.920 €/kk
Kolmas kerros	200 htm ²	8 €/m ² /kk	1.600 €/kk
Yhteensä	1.180 htm²		8.460 €/kk

Saadun tiedon mukaan Länsi-Uudenmaan kristillinen keskus maksaa vuokraa Paikkarinkadun puoleisessa siivessä käytössään olevista tiloista 2.450 €/kk. Vuokra on alhainen ja tällä summalla katetaan lähinnä vain kiinteistön pakolliset hoitokulut. Aiemman vuokralaisen (Lovak) maksama vuokra oli saadun tiedon mukaan 8.000 €/kk, jolloin käytössä oli lähes koko talo.

Pitkän aikavälin keskimääräinen käyttöaste jäänee melko alhaiseksi, arvioimme mukaan se voisi olla luokkaa 75 %.

Kohteen hoitokulutasoksi arvioimme 3,0 €/m²/kk eli 3.540 €/kk.

Kohteen nettotuottopotentiaali on edellä olevilla oletuksilla seuraava

Vuotuinen bruttotuottopotentiaali	101.520 €
- vajaakäyttövähennys 25 %	- 23.310 €
- hoitokulut	- 42.480 €
Yhteensä	35.730 €

Kohteeseen ei käytännössä kohdistu sijoituskiinnostusta, mutta teoreettinen tuottovaatimus tulee olla luokkaa 10 %.

Tuottoarvoksi muodostuu tällöin **noin 357.000 €**.

Edellä esitettyssä laskelmassa ei vielä ole huomioitu kiinteistön korjaustarpeita, jotka ovat lähitulevaisuudessa melko mittavat, vaikka tarkoituksena olisi pitää rakennus nykyisen tyyppisessä käytössä. Lähivuosien välttämättömät peruskorjauskustannukset ovat arviomme mukaan ainakin 400.000 – 600.000 €. Korjaukset kohdistuvat rakenne-, LVIA- ja sähkötekniikkaan eikä niillä ole tilojen vuokratasoa kohottavaa vaikutusta.

Edellä esitettyjen lukujen valossa on selvää, että rakennuksen peruskorjaaminen nykykäytön pohjalta ei ole taloudellisesti kannattavaa. Käytännössä todennäköinen tulevaisuuden skenaario on se, että rakennukselle ja tontille löytyy satunnaista tilapäiskäyttöä niin kauan kun talotekniikka toimii ja tilat ovat kohdallisessa kunnossa, mutta rakennus rapistuu vähitellen käyttökelvottomaan kuntoon. Ostajan löytyminen kiinteistölle on tämän skenaarion pohjalta epätoennäköistä.

B. Arviointi oletuksella, että kohde saneerattaisiin asuinkäyttöön

Voimassa oleva asemakaava sallii vanhan teollisuusrakennuksen muuttamisen asunnoiksi. Käyttämätön rakennusoikeus voidaan käytännössä hyödyntää vain autotallirakennusta varten.

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:n teollisuusrakennus voitaisiin saneerata asunnoiksi seuraavalla tavalla:

- Rakennuksen itäpäätyyn porrashuoneen yhteyteen voidaan toteuttaa nykyiset toisen kerroksen asunnot yksitasoisina ja ensimmäiseen kerrokseen kaksi asuntoa, joista toiseen tehdään parveke tai terassi nykyisen lastauslaiturin paikalle ja toiseen liitetään pohjakerroksesta osa
- Tuotantotilasiipi toteutettaisiin rivitalomaisesti: päädyistä voidaan toteuttaa pihatasosta käynnit kahteen asuntoon, joista tulisi kaksi kerroksisia. Kolme asuntoa toteutettaisiin rivitalotyyppisesti aukaisemalla pihajulkisivuun sisäänkäynti puolitasosta: puolikerrosta ylöspäin ja puolikerrosta alaspäin niin, että voidaan liittää kellaritilat asuntoihin. Vanhan rakennuksen asunnoista tulee varsin suuria 86 - 200 m². Ne pitäisi ratkaista ns. loft-asuntoina, joissa on suuria yhtenäisiä tiloja, koska aukotus on varsin niukka erityisesti pohjakerroksessa. Näillä periaatteilla asumiskäyttöön voitaisiin saada noin 750 htm².

Vanhaan rakennukseen saneerattavat asunnot olisivat pohjaratkaisuiltaan yksilöllisiä ja varsin suuria, jolloin niistä saatavat kauppahinnat jäisivät näkemyksemme mukaan selvästi uudisrakennuksen asuntojen hintoja alhaisemmiksi. Edellä selostetussa Hartelan uudisrakennushankkeessa (Karjalohjankatu 4) asuinhuoneistojen keskineliöhintapyyntö oli 3.887 €/htm². Keksitehtaaseen saneerattavien asuntojen keskineliöhinta on arviolta maksimissaan luokkaa 3.000 – 3.300 €/htm². Kun huoneistoneliöitä rakennukseen tulisi 750 htm², niin asunnoista saatavat myyntihinnat olisivat yhteensä **2.250.000 – 2.475.000 €**. Rak-systemsin raportin mukaan rakennuksen saneerauskustannukset asunnoiksi olisivat verottomana 3.100.000 € ja verollisena noin **3.844.000 €**. Em. lukujen valossa on selvää, että vanhan teollisuusrakennuksen saneeraaminen asunnoiksi ei itsenäisenä hankkeena ole taloudellisesti kannattavaa.

C. Arviointi oletuksella, että nykyinen rakennus purettaisiin ja tontti hyödynnettäisiin uudisrakentamiseen voimassa olevan asemakaavan sallimissa rajoissa

Purkukustannukset vaihtelevat laajassa haarukassa kohteesta riippuen. Purkukustannusten määrään vaikuttavat mm. seuraavat tekijät:

- purettavien rakenteiden kierrätysmahdollisuudet (esim. metallit)
- purkujätteen kuljetusetaisyys loppukäsittelypaikalle
- mahdollisen ongelmajätteen määrä
- markkinatilanne (purku-urakoitsijoiden työtilanne)

Tietojemme mukaan liike- ja toimistorakennusten purkukustannukset ovat vaihdelleet tason 100 €/brm² molemmin puolin. Espoosta tiedossamme on erään elementtirakenteisen toimistotalon purkukustannukset, jotka olivat luokkaa 250.000 €. Rakennuksen kerrosala on 1.900 kem² ja tilavuus 7.230 m³. Purkukustannusten yksikköhinnaksi muodostuu tällöin noin 130 €/kem².

Arvioimme keksitehtaan rakennuksen purkukustannuksiksi noin 100 €/kem² eli yhteensä noin 180.000 €.

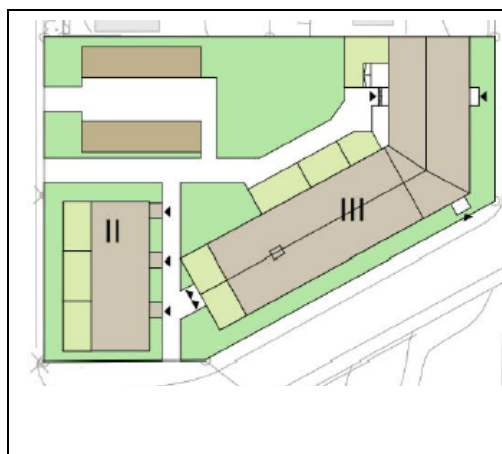
Jos tontin rakennusoikeuden arvoa verrataan Hiekkaparkin alueella toteutuneeseen tonttikauppaan, niin arvion kohde sijaitsee kauempana Lohjan ydinkeskustasta, mutta kuitenkin kävelymatkan päässä keskustan kaupallisista palveluista. Ympäristö on rauhallisempi kuin Hiekkaparkin korttelissa ja myös Lohjanjärven läheisyys on positiivinen tekijä. Näkemyksemme mukaan rakennusoikeuden arvo voi arvion kohteessa olla hieman korkeampi kuin Hiekkaparkin alueella toteutuneessa kaupassa varsinkin silloin, jos pysäköinti voidaan hoitaa maantaseratkaisuna. Hietakujan tontin kaupassa rakennusoikeuden hinta oli 272 €/kem² ja lisäksi ostaja vastasi vanhojen rakennusten purkukustannuksista sekä pilaantuneen maan puhdistuskustannuksista. Arvioimme asuinkerrostalorakennusoikeuden yksikköhinnaksi kohteessa on tällöin noin 280 - 300 €/kem². Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontilla on rakennusoikeutta 1.797 kem². Jos koko sallittu rakennusoikeus voidaan hyödyntää asuinrakentamiseen, niin rakennusoikeuden kokonaisarvoksi muodostuu noin 503.000 – 539.000 €. Tästä on vähennettävä vanhan rakennuksen purkukustannukset 180.000 €, jolloin **kiinteistön markkina-arvoksi voimassa olevan asemakaavan perusteella (0-vaihtehto) muodostuu noin 323.000 - 359.000 €.**

Ainoa voimassa olevaan asemakaavaan perustuva, kohtuullista hyötyä tuottava tapa käyttää kiinteistöä on vaihtoehto C.

Toteutumisedellytyksistä

Uudisrakennushankkeen toteuttaminen tontille voimassa olevan kaavan perusteella ei mielestämme ole järkevää, koska kaavaratkaisu näyttäisi perustuvan nykyisen rakennuksen säilyttämiseen. Jos nykyinen rakennus kuitenkin puretaan, ei ole tarkoituksenmukaista, että uudisrakennus pitäisi rakentaa vanhan rakennuksen mukaan määritetyn rakennusalan ja kerrosluvun puitteissa. Myös voimassa olevassa kaavassa tontille sallittu rakennusoikeus on alhainen – tontti on mahdollista hyödyntää tehokkaammin. Edellä mainituista syistä kiinteistön myytävyyys voimassa olevan asemakaavan pohjalta on huono, jolloin myös kaavan toteutumisedellytykset ovat heikot.

Vaihtoehto 1



- Keksitehtaan rakennus säilytetään ja saneerataan asunnoiksi
- Toteutuva kerrosala on yhteensä 1.800 kem², joka koostuu rivitalosta 430 kem² + keksitehtaan asunnoiksi muutettavasta kerrosalasta 1.370 kem².
- 10 asuntoa vanhassa leipomorakennuksessa, kolme asuntoa uudisrakennuksessa Autopaikka tarve 13 autolle, jotka osoitettu katoksiin pihan pohjoislaidalle.

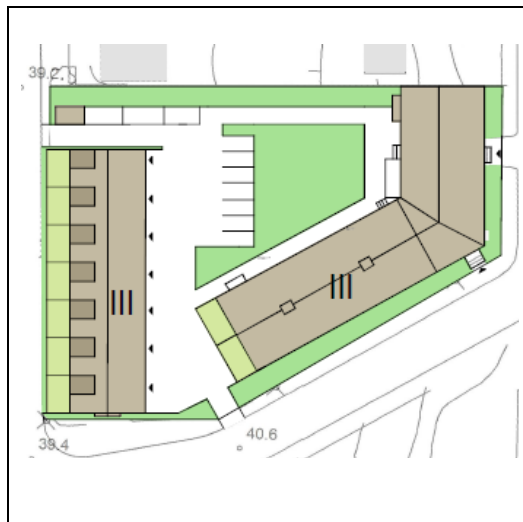
Vanhan teollisuusrakennuksen saneeraaminen asunnoiksi on kalliimpaa kuin asunnoista saatava myyntihinta. Edellä esitetyn perusteella arvioimme rakennukseen saneerattavien asuntojen myyntihinnaksi yhteensä noin 2.400.000 € ja arvonnäköverolliset saneerauskulut ovat Raksystemsillä mukaan noin 3.844.000 €, jolloin hankkeesta muodostuisi tappiota -1.444.000 €.

Tontille osoitetun rivitalorakennusoikeuden arvo ei riitä kattamaan vanhan teollisuusrakennuksen saneerauksesta aiheutuvaa tappiota. Rivitalorakennusoikeus on tyypillisesti hieman arvokkaampaa kuin kerrostalorakennusoikeus. Lohjalta ei löydy sijainniltaan vertailukelpoisia rivitalotonttien kauppahintatietoja, mutta muista yhteyksistä saatujen havaintojen perusteella rivitalorakennusoikeuden yksikköhinta on noin 1,2 - 1,4 kertaa arvokkaampaa kuin kerrostalorakennusoikeus. Tässä tapauksessa rivitalorakennusoikeuden hintaa laskee mielestämme se, että rivitalo sijoittuu samalle tontille asuinkerrostalon kanssa. arvioimme rivitalorakennusoikeuden arvoksi 350 €/km² eli yhteensä noin 150.500 €.

Toteutumisedellytyksistä

Vaihtoehdon 1 pohjalta tontille ei muodostu taloudellisesti toteutumiskelpoista ratkaisua, joten sen pohjalta kiinteistölle ei näkemyksemme mukaan löydy ostokiinnostusta rakennusyhtiöiden taholta eikä asemakaavaratkaisulla ei ole toteutumisedellytyksiä.

Vaihtoehto 2



- Keksitehtaan rakennus säilytetään ja saneerataan asunnoiksi
- Toteutuva kerrosala on yhteensä 2.740 km², joka koostuu townhouse-asuinrakennuksesta 1.260 km² + keksitehtaan asunnoiksi muutettavasta kerrosalasta 1.370 km².
- 10 asuntoa vanhassa leipomorakennuksessa, seitsemän asuntoa uudisrakennuksessa. Suunnitelmassa osoitettu suuria perheasuntoja uudisrakennukseen.

- Autopaikkatarve 17 autolle, jotka osoitettu asuntokohtaisesti townhouse-asuntojen yhteyteen ja pihapaikoille.

Vaihtoehdossa osoitetun town-house -rakennusoikeuden kiinnostavuutta ja arvoa laskee se, että rakennukseen suunnitellut asunnot ovat suuria ja niiden myytävyyteen liittyy riskejä. Town-house rakennusoikeuden arvo on käsityksemme mukaan luokkaa 320 €/km² eli yhteensä noin 403.000 €. Suuremmasta lisärakennusoikeudesta huolimatta tilanne on edelleen sama kuin vaihtoehdossa 1 eli tontille osoitetun town-house -rakennusoikeuden arvo ei riitä kattamaan vanhan teollisuusrakennuksen saneerauksesta aiheutuvaa tappiota.

Toteutumisedellytyksistä

Vaihtoehdon 2 pohjalta tontille ei muodostu taloudellisesti toteutumiskelpoista ratkaisua, joten sen pohjalta kiinteistölle ei näkemyksemme mukaan löydy ostokiinnostusta rakennusyhtiöiden taholta eikä asemakaavaratkaisulla ei ole toteutumisedellytyksiä.

Vaihtoehto 3



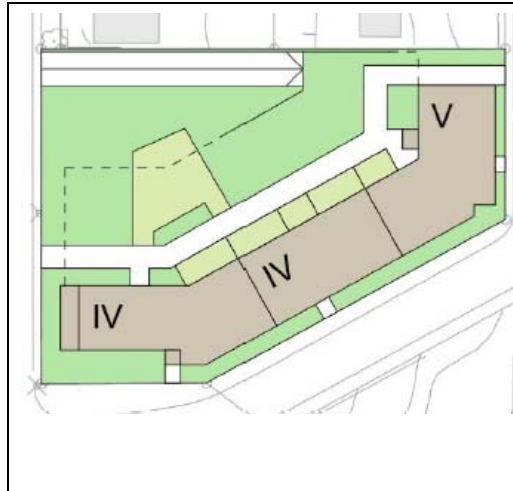
- Keksitehtaan rakennus puretaan ja tontille toteutetaan uudisrakentamista
- Toteutuva kerrosala on yhteensä 3.250 kem², joka jakautuu kahden pistetalon kesken
- Asuntoja yhteensä 37. Suunnitelmassa on osoitettu sekä pieniä että suurempia perheasuntoja.
- Autopaikkatarve 37 autolle, jotka osoitettu pihatasopysäköintinä.

Vaihtoehdon 3 mukaisessa ratkaisussa asuinkerrostalorakennusoikeuden arvo on arvioimme mukaan 280 - 300 €/kem², kun pysäköinti voidaan hoitaa tontilla maantasopysäköintinä eli yhteensä 910.000 – 975.000 €. Vanhan teollisuusrakennuksen purkukustannuksiksi arvioimme 180.000 €. Kiinteistön markkina-arvoksi muodostuu näin ollen **730.000 - 795.000 euroa** olettaen, että kaupunki ei peri kaavamuutoksesta aiheutuvasta arvomuutoksesta kehittämiskorvausta ja että tontin maaperään ei liity epäpuhtauksia, jotka aiheuttaisivat puhdistuskustannuksia.

Toteutumisedellytyksistä

Vaihtoehdon 3 pohjalta tontin kehittämiseksi on selkeät taloudelliset edellytykset ja kiinteistöön kohdistuu näkemyksemme mukaan ostokiinnostusta rakennusyhtiöiden taholta, jolloin myös asemakaavaratkaisulla on toteutumisedellytykset.

Vaihtoehto 4



- Keksitehtaan rakennus puretaan ja tontille toteutetaan uudisrakentamista
- Toteutuva kerrosala on yhteensä 3.800 kem², joka sijoittuu Paikkarinkadun varteen
- Lamellitalossa on asuntoja yhteensä 42. Kolme porrashuonetta. Suunnitelmassa on osoitettu sekä pieniä että suurempia perheasuntoja.
- Autopaikkatarve 42 autolle, jotka on osoitettu pihakannen alle.

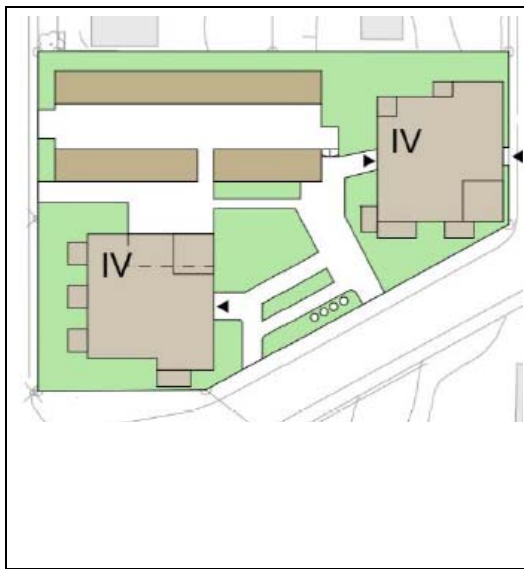
Vaihtoehtoon 4 mukaisessa ratkaisussa pysäköintipaikkojen sijoittaminen pihakannen alle lisää rakennuskustannuksia. Tosin autopaikoista saadaan tällöin myös myyntituloja. Hiekkaparkin alueelle toteutettavassa hankkeessa autohallipaikan hintapyyntö on 18.900 €, mutta todennäköisesti rakennuskustannukset ovat jonkin verran tätä suuremmat. Lisäksi autohallipaikkojen myytävyyteen liittyy riskejä ainakin em. hintapyyntöä. Em. autohallipaikan hinta on lähes samaa tasoa kuin pääkaupunkiseudulla, mutta uusien asuntojen hinta on Helsingin seudulla ainakin 1,5-kertainen Lohjan hintatasoon verrattuna. Näin ollen 18.900 euroa maksava autopaikka on Lohjan oloissa melko kallis asuntojen hintatasoon suhteutettuna. Tiedossamme on hiljattain toteutuneita autohallipaikkojen kauppvoja Lohjalla hintaan 15.500 €/autopaikka. Maanalainen pysäköintiratkaisu vaikuttanee jonkin verran tontin rakennusoikeuden arvoa alentavasti, koska todennäköisesti autohallipaikoista saatavat myyntitulot eivät täysimääräisesti kata autohallin rakennuskustannuksia, mikä puolestaan vaikuttaa hankkeen kannattavuuteen. Toisaalta maanalainen autohalli on varsin tyypillinen ratkaisu uusissa asuinkerrostaloissa ja kun autot saadaan pois piha-alueelta, tontista muodostuu viihtyisämpi, mikä puolestaan nostaa statusarvoa ja heijastuu positiivisesti asuntojen myytävyyteen. Tontille voidaan myös toteuttaa enemmän rakennusoikeutta, kun autopaikat ovat maan alla ja hankekoon kasvaminen on rakennusliikkeen kannalta positiivinen asia. Hiekkaparkin tontista maksettua rakennusoikeuden hintaa (230 €/kem²) voidaan mielestämme pitää hyvin vertailukelpoisena tämän vaihtoehtoon kanssa, koska molemmissa on maanalainen pysäköintihalli.

Rakennusoikeuden kokonaisarvoksi muodostuu tällöin 3.800 kem² x 230 €/kem² eli yhteensä 874.000 €. Vanhan teollisuusrakennuksen purkukustannuksiksi arvioimme 180.000 €. Kiinteistön markkina-arvoksi muodostuu näin ollen **694.000 euroa** olettaen, että kaupunki ei peri kaavamuutoksesta aiheutuvasta arvomuutoksesta kehittämiskorvausta ja että tontin maaperään ei liity epäpuhtauksia, jotka aiheuttaisivat puhdistuskustannuksia.

Toteutumisedellytyksistä

Vaihtoehdon 4 pohjalta tontin kehittämiseksi on taloudelliset edellytykset ja kiinteistöön kohdistuu näkemyksemme mukaan ostokiinnostusta rakennusyhtiöiden taholta, jolloin myös asemakaavaratkaisulla on toteutumisedellytykset. Ko. vaihtoehdossa maanalaisen pysäköintiratkaisun ansiosta tontti on tehokkaimmin hyödynnetty eli rakennusoikeuden määrä on suurin tässä vaihtoehdossa. Tontin sijainnin ansiosta kerrostalon ylimmistä kerroksista on mahdollisuus saada näkymä Lohjanjärvelle, mutta tässä vaihtoehdossa tämä optio toteutuu huonosti rakennuksen suuntauksesta johtuen.

Vaihtoehto 5a

	▪ Keksitehtaan rakennus puretaan ja tontille toteutetaan uudisrakentamista ▪ Toteutuva kerrosala on yhteensä 2.800 kem², joka sijoittuu kahteen pistetaloon Paikkarinkadun varseen ▪ Pistetaloissa on asuntoja yhteensä 32. Suunnitelmassa on osoitettu sekä pieniä että suurempia perheasuntoja. ▪ Autopaikoista 30 kpl on osoitettu pihan pohjoisosassa sijaitseviin katoksiin ja 4 kpl rakennusten yhteyteen talleihin.
--	--

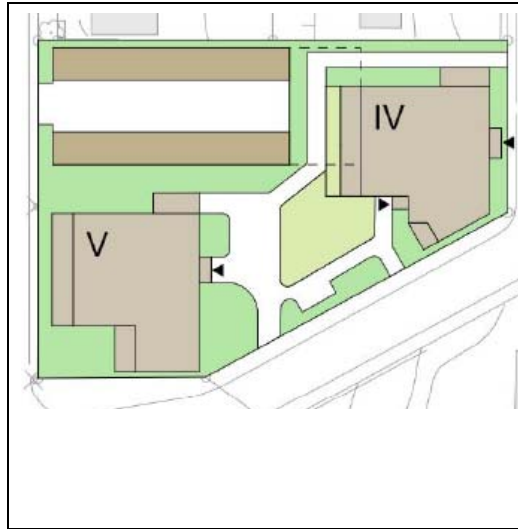
Vaihtoehdon 5a mukaisessa ratkaisussa asuinkerrostalorakennusoikeuden arvo on arviomme mukaan 280 - 300 €/kem² eli yhteensä 784.000 – 840.000 €. Vanhan teollisuusrakennuksen purkukustannuksiksi arvioimme 180.000 €. Kiinteistön markkina-arvoksi muodostuu näin ollen **604.000 - 660.000 euroa** olettaen, että kaupunki ei peri kaavamuutoksesta aiheutuvasta arvomuutoksesta kehittämiskorvausta ja että tontin maaperään ei liity epäpuhtauksia, jotka aiheuttaisivat puhdistuskustannuksia.

Pihalle osoitettujen autokatosten vaikutus hankkeen kannattavuuteen on arviomme mukaan +/- 0, koska katosten rakennuskustannukset voidaan kattaa autopaikkojen myyntituloilla. Pitkät autokatokset vievät suuren osan piha-alueesta ja soveltuvat mielestämme huonosti tontille ja alueen kaupunkikuvaan.

Toteutumisedellytyksistä

Vaihtoehdon 5a pohjalta tontin kehittämiseksi on selkeät taloudelliset edellytykset ja kiinteistöön kohdistuu näkemyksemme mukaan ostokiinnostusta rakennusyhtiöiden taholta, jolloin myös asemakaavaratkaisulla on toteutumisedellytykset.

Vaihtoehto 5b



- Keksitehtaan rakennus puretaan ja tontille toteutetaan uudisrakentamista
- Toteutuva kerrosala on yhteensä 3.200 kem², joka sijoittuu kahteen pistetaloon Paikkarinkadun varteen
- Pistetaloissa on asuntoja yhteensä 34. Suunnitelmassa on osoitettu sekä pieniä että suurempia perheasuntoja.
- Autopaikoitus on osoitettu tontin pohjoisosaan katoksiin ja osittain pihakannen alle.

Vaihtoehtoon 5b mukaisessa ratkaisussa asuinkerrostalorakennusoikeuden arvo on arvioimme mukaan 270 - 290 €/kem², huolimatta siitä, että pieniosa autopaikeista sijoittuu pihakannen alle. Rakennusoikeuden kokonaisarvoksi muodostuu tällöin 864.000 – 928.000 €. Vanhan teollisuusrakennuksen purkukustannuksiksi arvioimme 180.000 €. Kiinteistön markkina-arvoksi muodostuu näin ollen **684.000 - 748.000 euroa** olettaen, että kaupunki ei peri kaavamuutoksesta aiheutuvasta arvomuutoksesta kehittämiskorvausta ja että tontin maaperään ei liity epäpuhtauksia, jotka aiheuttaisivat puhdistuskustannuksia.

Autokatokset vievät tässäkin vaihtoehtossa suuren osan piha-alueesta ja soveltuvat mielestämme huonosti tontille ja alueen kaupunkikuvaan.

Toteutumisedellytyksistä

Vaihtoehtoon 5b pohjalta tontin kehittämiseksi on selkeät taloudelliset edellytykset ja kiinteistöön kohdistuu näkemyksemme mukaan ostokiinnostusta rakennusyhtiöiden taholta, jolloin myös asemakaavaratkaisulla on toteutumisedellytykset.

YHTEENVETO

VAIHTOEHTO	MARKKINA-ARVO	RAKENNUS-OIKEUS	TOTEUTUMISEDELLETYKSET
0-vaihtoehto	340.000 €	1.797 kem ²	- on toteutettavissa, mutta ei ole tarkoituksenmukaista
Vaihtoehto 1	negatiivinen	1.800 kem ²	- ei toteutumisedellytyksiä
Vaihtoehto 2	negatiivinen	2.740 kem ²	- ei toteutumisedellytyksiä
Vaihtoehto 3	760.000 €	3.250 kem ²	- on toteutettavissa
Vaihtoehto 4	695.000 €	3.800 kem ²	- on toteutettavissa
Vaihtoehto 5a	630.000 €	2.800 kem ²	- on toteutettavissa
Vaihtoehto 5b	715.000 €	3.200 kem ²	- on toteutettavissa

Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen ja muuttaminen asunnoiksi ei ole taloudellisesti toteuttamiskelpoinen vaihtoehto, jos Raksystemsin arvio muutostokustannuksista pitää paikkansa. Tilannetta ei pelasta se, että vaihtoehtoissa 1 ja 2 tontille on osoitettu lisärakennusoikeutta, sillä lisärakennusoikeuden määrä on niin pieni, että se ei riitä kompensoimaan vanhan rakennuksen muutostokustannuksista aiheutuvaa tappiota.

Taloudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna vaihtoehdot 3, 4, 5a ja 5b ovat kaikki toteuttamiskelpoisia. Eri vaihtoehtojen markkina-arvoon vaikuttaa rakennusoikeuden määrä ja pysäköintipaikkojen toteutustapa. Kiinteistön ostajapotentiaali muodostuu käytännössä rakennusliikkeistä, joiden näkökulmasta houkuttelevin vaihtoehto lienee sellainen, jossa pysäköintipaikat voidaan toteuttaa tontille maantasopysäköintinä. Maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen todennäköisesti maksaa enemmän kuin mitä autohallipaikoista saadaan myyntituloja, vaikka autopaikan hinta hallissa olisi 15.000 – 18.000 €. Myös autopaikkojen myytävyyteen tällä hinnalla liittyy riskejä. Toisaalta, jos autopaikat sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin, niin todennäköisesti tontille saadaan enemmän rakennusoikeutta ja kokonaisuudesta muodostuu viihtyisämpi.

Arvioinnin tarkkuus

Arvioinnin tarkkuus on kiinteistöarvioinnille tyypillistä tasoa eli luokkaa +/- 10 %.

ARVIOINNIN LAATI

CATELLA PROPERTY OY

Arviointi ja konsultointi

Helsinki 28.3.2014




Pertti Raitio Arviointiasiantuntija	Arja Lehtonen Johtaja
Diplomi-insinööri, LKV, MRICS	Diplomi-insinööri, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)	Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)

LISÄTIEDOT

Lisätietoja antaa Pertti Raitio, 010 5220 308