

Riihimäen kaupunki  
V.O.Mäkisenkatu 2, 11120 Riihimäki

LUOTTAMUKSELLINEN

13.12.2024



AKA 0702024

# ARVIOKIRJA

Riihimäen palolaitos

Kirjauksentie 8, 11120 Riihimäki



Conmer Oy  
Erottajankatu 2  
00120 HELSINKI



## RIIHIMÄEN PALOASEMA, Kirjauksentie 8

Toimeksisaaja: Conmer Oy / JYA Housing LKV  
Siltavoudintie 4  
00640 Helsinki

Arvioija: Juha Timonen  
AKA, yleisauktorisoitu

Arvioijalla ei ole oleellista yhteyttä arvioitavaan omaisuuserään tai arvion tilaajaan, näin ollen arvioija ei ole esteellinen arvion tekemiseen.

Arvon lähestymistapa: Arvon lähestymistapa on tuottolähestymistapa.

Arvon perusta: Arvon perusta on markkina-arvo, jolla määritetään omaisuuserän arvo vapailla markkinoilla myytäessä. Markkina-arvolla tarkoitetaan sitä hintaa, arvioitu rahamäärä, jolla hyödyke tai vastuu arvopäivänä (tässä arvioissa joulukuu 2024) vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Arvion kohde: Kiinteistö Oy Riihimäen paloaseman omistamat rakennukset, jotka sijaitsevat Riihimäen kaupungissa, osoitteessa Kirjauksentie 8, 11120 Riihimäki. Kiinteistö Oy Riihimäen paloasema omistaa kiinteistöllä olevat paloaseman sekä aseman toimintaan liittyvät muut rakennukset. Rakennusten bruttopinta-ala on 2988 m<sup>2</sup>:n. Kiinteistö Oy Riihimäen paloaseman omistamat rakennukset sijaitsevat Riihimäen kaupungin omistamalla tontilla kiinteistötunnus 964-19-1901-4, tontin pinta-ala on 12693 m<sup>2</sup>. Tonttivuokrasta on tehty erillinen maanvuokrasopimus Kiinteistö Oy Riihimäen paloaseman ja Riihimäen kaupungin välillä. Arvioissa huomioidaan ainoastaan tontilla olevien rakennusten arvo, tontin vuokraoikeuden arvoa eikä kiinteistöyhtiön rahoitus- ja vastuunjakomallia tässä arvioissa ole otettu huomioon.

Rakennus	rakennusvuosi	rak. br. pinta-ala
Paloasema, varastohalli, harjoitustorni, jätekatos	2014	2988 m <sup>2</sup>

Arviointistandardien noudattaminen:

Tämä arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviolautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistöarviointi/>

Arvion tarkoitus:

Omaisuserän arvon määrittäminen tilaajan päätöksenteon tueksi omaisuserän myyntiä varten.

Tätä arviota ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen kuin mitä tässä yhteydessä on mainittu.

Arviokohteen kuvaus:

Arvion kohteena oleva omaisuserä koostuu bruttopinta-alaltaan yhteensä 2988 m<sup>2</sup>:n rakennuksista, jotka on suunniteltu ja rakennettu erityisesti pelastuslaitoksen käyttöön paloasemaksi. Rakennukset on otettu käyttöön vuonna 2014, rakennukset ovat hyvässä kunnossa. Oletuksena voidaan pitää, että rakennusten kiinteistöt teknisiiä laitteita joudutaan päivittämään seuraavan viiden vuoden jaksolla.

Huoneistoalaltaan 2443 m<sup>2</sup>:n suuruinen päärakennus on kaksikerroksinen betonielementtirakentainen tiili- ja peltiverhoiltu rakennus.

Päärakennuksen 1. kerroksessa on tilat ajoneuvokalustolle, laitteiden huollolle sekä kaluston säilytystilaa.

Ajoneuvokalustohallissa on 16 kpl:tta nosto-ovia, joista 6 kpl:tta on korkeampia raskaan kaluston ovia ja 10 kpl:tta matalampia kevyemmän kaluston ovia.

Päärakennuksen 2. kerroksessa on henkilökunnan taukotiloja, keittiö, lepotiloja sekä toimistotiloja. Lisäksi tontilla sijaitsee erillinen kaluston säilytykseen tarkoitettu, huoneistoalaltaan 218,5 m<sup>2</sup>:n varistorakennus, 20 m<sup>2</sup>:n jätekatos sekä 34 m<sup>2</sup>:n suuruinen korkea harjoitustorni.

Arvion kohteena olevat rakennukset on rakennettu ja alue on kaavoitettu erityisesti nykyisen käyttäjän vaatimusten mukaan, joten rakennusten ja tontin ottaminen muuhun käyttöön vaatii kaavamuutoksen sekä muutostöitä rakennuksissa.

Rakennuksista ei arviointihetkellä ollut käytettävissä kuntotarkastusta eikä energiatodistusta.

Alueella on voimassa vuonna 2012 vahvistettu ja lainvoimainen asemakaava. Kiinteistön kaavamerkintä on ET-1 (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa rakentaa palo- ja pelastusaseman).

13.12.2024

AKA 0702024

Arvion oletukset: Oletuksena arviossa on, että kiinteistöyhtiön omistamat rakennukset on erotettu omaksi omaisuuseräksi eikä arviossa huomioida kiinteistöyhtiön taseessa olevia yhtiön toimintaan liittyviä rahoitukseen tai muuhun kiinteistöyhtiön toimintaan liittyviä eriä.

Arvion lähtötiedot:

- kaavatiedot ja -määräykset
- tilaajalta saadut kiinteistön tuotoista ja kuluista arviointajankohtana
- kohdekäynti, tutustuminen kohteeseen sekä toimintaan kohteessa
- kiinteistörekisteriote, rasiustodistus ja lainhuutodistus
- Kiinteistö Oy:n tilinpäätöstiedot

Markkinainformaatio: Arvioitavaa omaisuuserää vastaavista kohteista on tehty vuoden 2023 SOTE päätöksen jälkeen kauppoja, mutta tehdyt kaupat eivät tyypillisesti täytä IVS:n vaatimuksia vapailla markkinoilla molempien osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkiten ja ilman pakkoa tehtävistä kaupoista. Näin ollen vertailukauppoja ja yleisiä markkinatilannetietoja ei tässä arviossa ole voitu käyttää. Yleisesti toimitilamarkkinoilla kysyntää on hyvillä sijainnilla pääväylien varrella olevista logistiikkaa palvelevista tiloista. Toimisto- ja liiketilaa on edelleen tarjolla runsaasti ja kysyntä on vähäistä mikä näkyy vuokrattavien tilojen vuokratasossa ja kiinteistöjen tuotoissa. Toimitilamarkkinat ovat polarisoituneet enenevässä määrin mikä on selvästi nähtävissä erityisesti toimisto- ja liiketilamarkkinassa. Isompien kaupunkien ja kasvukeskusten ydinkeskustassa tiloilla on kysyntää ja vuokrataso on vielä kohtuullisella tasolla ja tiloilla on tuottoarvoa, mutta pienempien kaupunkien ja kuntakeskusten tilakysyntä on heikkoa ja vuokratasot alhaisia.

Arvioajankohdan arvo: **Kaksimiljoonaakahdeksansataatuhatta euroa ( 2 800 000,00 € +/- 10%)**

Arvioinnin perusteet: Arviossa on oletettu uudisrakennusten jälleenhankinta-arvo arviointiajankohtana ja siitä tehty ikävähennys ottaen huomioon arvion kohteen ympärivuorokautinen käyttö, joka vaikuttaa kiinteistökäytön ja kiinteistön kulumiseen. Uudisrakennuksen arviointiajankohdan arvoksi on arvioitu 8 964 000,00 €. Arvon vuotuiseksi ikävähennykseksi on arvioitu 12%. Tuottoarvolaskelmassa oletettu kohteen sijainnin mukainen markkinavuokra 10,00€/m<sup>2</sup>/kk. Tuotto-odotus on 12% vuodessa. Kiinteistön omistajalle jäävänä hoitokuluna on oletuksena käytetty 4,00 €/m<sup>2</sup>/kk. Kiinteistön hoitokuluissa on huomioitu tontin vuokra nykyisen vuokrasopimuksen mukaan. Rakennusten ulosvuokrauksesta saatavan vuokran vuotuinen indeksikorotus 2%. Kohdeomaisuuserään liittyvään tulevan tuoton määrään ja ajoitukseen liittyvä merkittävää epävarmuutta, joka on huomioitu diskonttorossa.

13.12.2024

AKA 0702024

Helsingissä 13. joulukuuta 2024

JYA Housing LKV  
Juha Timonen  
Yleisauktorisoitu kiinteistöarvioija AKA, KHK  
Kiinteistönvälittäjä LKV  
[juha.timonen@jya.fi](mailto:juha.timonen@jya.fi)  
044 444 0430

Liitteet

Kiinteistörekisteriote  
Kaavakarttaote  
Asemakaavamerkinnät ja .-määräykset  
Tuottarvolaskelma  
Kuvamateriaalia kohteesta