



---

## ARVIOLAUSUNTO

---

**Torpantie 14 B 13  
01150 Söderkulla**



### Arvioinnin tarkoitus

Arvion tarkoitus on käyvän arvon määrittäminen vapaalla kaupalla. Lausunto on laadittu kohteen arvon määrittämistä varten.

### Arvioinnin kohteen kuvaaminen

Asunto Oy Torpanpuisto – Torpparken Bostads Ab, osakenumerot: 667-760 (84 kpl)  
Huoneiston pinta-ala on 115 m<sup>2</sup> ja on isännöitsijäntodistuksen/yhtiöjärjestyksen mukaan liikehuoneisto/kerhotila. Osoitteessa Torpantie 14 B 13, 01150 Söderkulla.

18.8.2020 päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukaan kohteen Sipoon Kunta.

Talo on rakennettu 1984 ja se on kaksikerroksinen pienkerrostalo ja sijaitsee omalla tontilla Sipoon Söderkullassa.



Huoneisto B 13 on kokonaisvaltaisesti saneerattu.

Yhtiön Kunnossapitosuunnitelma:

Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma.

2020; Sammalien ja jäkälien poisto ulkoseinistä. Ilmanvaihto kanavien puhdistus. Kellarin ja saunatilan valojen päivitys ledeihin.

Hallituksen selvitys suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä:

2015; Tarhan vesi/ kosteus tilanteen tutkimus. Ikkuna ja parvekkeenovien tarjoukset ja toteutus.

2016; Talon ulko- ovien ja ikkunoiden vaihto. Talojen välisen putkitunnelin ja sen sisällä olevien putkien kunnostus. Alakerroksen rikkiäisten putkien saneeraaminen.

2017; Termostaattien tarkastus ja vaihto. Kattojen tarkastus.

2018; Pyöräkellarin ja kerhohuoneen siistiminen, vahoista käyttämättömistä tavaroista.

2019; B 13 huoneiston remontti ja asiaan liittyvät pihatyöt - Termostaattien tarkastus ja vaihto jatkuu.

### Katselmus

Kohteessa suoritettiin pintapuolinen katselmus Mika Silfveniuksen toimesta 18.8.2020, katselmuksessa ei todettu mitään normaalista poikkeavaa. Kiinteistöön ei ole tehty kuntoarviota rakennusammattilaisen toimesta.

### Kaavoitus

Alueella asemakaava (ARK e=0,5).

### Arvioinnin teorettinen perusta

Arvioitu käypä velaton hinta on noin **satakymmentätuhatta (110.000)** euroa +/- 10 %. Velkaosuus 8.173,45 € /31.8.2020

Arvio perustuu seuraaviin seikkoihin

- ✚ kauppa- ja tuottoarvomenetelmään
- ✚ paikalla suoritettuun katselmukseen
- ✚ kohteesta saatuihin asiakirjoihin
- ✚ vertailuhintoihin todellisista kaupoista
- ✚ kaavoitustilanteen tarkistukseen
- ✚ käytännössä saavutettuun kokemukseen

### Arviointi

Arviolausuntoon liittyvät perustiedot hankittiin Sipoon kunnalta, kauppahintarekisteristä ja omista arkistoista. Kauppahintatilastoja vastaavanlaisista kohteista ei ole saatavilla.

Hinnanvertailua vastaavanlaisiin myytyihin kohteisiin ei voida tehdä, kun niitä ei ole.

Suomen talous supistuu rajusti koronapandemian vuoksi. BKT supistuu tänä vuonna noin 7 % ja kasvaa noin 3 % kahtena seuraavana vuonna. Ennusteeseen liittyy poikkeuksellisen suurta epävarmuutta. Vaihtoehtoisten skenaarioiden mukaan talouden supistuminen voi tänä vuonna jäädä 5 prosenttiin tai syventyä 11 prosenttiin riippuen siitä, miten epidemiatilanne Suomessa etenee ja miten sitä onnistutaan hallitsemaan. Epidemian hallinnan onnistumisesta riippuu myös se, kuinka nopeasti talous toipuu. Pysyvästi tuotantotappioilta ei todennäköisesti vältytä, mutta talouspolitiikalla voidaan vaikuttaa niiden kokoon.

Kuluttajien luottamus on heikentynyt jyrkästi. Kulutuksen kasvun hidastuminen on seurausta lisääntyneestä riskitietoisuudesta ja varautumissäästämisestä. Säästämisaste pysyy viime vuosia suurempana.

Näistä syistä kauppa liiketilakohteista on niukkaa ja hinnat eivät juurikaan nouse. Nyt arvioitava kohde on niin sanottu avotila, joka soveltuu konttoriksi tai kerhotilaksi. Arvioisin kohteen myyntiajaksi noin kuutta (6) kuukautta.

Saatavaan materiaaliin, kaupankäynnin vilkkauteen ja kokemukseen vedoten pidän arviota melko tarkkana.

Arvio on voimassa kaksi kuukautta.

### Vastuulauseke

Arvioijan vastuu rajoittuu ainoastaan toimeksiantajan arvioijalle maksaman palkkion määrään. Tämä raportti on tarkoitettu vain toimeksiantajan käytettäväksi erityistä tarkoitusta varten. Arvion tekijät eivät ole vastuussa arvion osittaisestakaan sisällöstä kolmansille osapuolille. Arvio ei poista mahdollisen ostajan tai rahoittajan vastuuta tutkia ja selvittää kohteeseen liittyvän informaation todenperäisyyttä ja tarkkuutta. Arvio ei myöskään poista vastuuta informaation välittämisestä kohteen

myyntitilanteessa. Kummallakin osapuolella on vastuu antaa ja saada tietoa rahoitusjärjestelyjen yhteydessä.

### Raportin luottamuksellisuus

Tämä raportti on tuotettu toimeksiantajan (Sipoon kunnan) puolesta. Raportti on toimeksiantajan puolelta luottamuksellinen ja tarkoitettu käytettäväksi erityistä tarkoitusta varten. Vastuu raportin sisällöstä koskee vain yllämainittua tahoa, ja raporttia kokonaisuudessaan, osaa siitä tai viittauksia siihen ei saa julkaista missään asiakirjassa, lausunnossa tai jaettavassa materiaalissa, eikä sen sisältöä saa kommunikoida kolmansille osapuolille ilman arvion laatijan kirjallista lupaa. Yllä mainittu kirjallinen lupa vaaditaan huolimatta siitä, viitataan vai ei Kiinteistövälitys Silfvenius Oy:n nimeen ja onko raportin sisältöä yhdistetty vai ei muiden raporttien sisältöön.



### Päiväys ja allekirjoitus

Sipoo 25.8.2020

Kiinteistövälitys Silfvenius Oy

Mika Silfvenius

Kiinteistövälittäjä, LKV, LVV

Kaupanhahvistaja, Toimitusjohtaja

050 66159, mika@silfvenius.fi

Keskustatie 4, 01150 Söderkulla

[www.silfvenius.fi](http://www.silfvenius.fi)

### Tietolähteet:

Isännöitsijäntodistus 18.8.2020

Suomen Pankki, [www.eurojatalous.fi](http://www.eurojatalous.fi)

Hintaseurantapalvelu

Sipoon kunta

