

Aktia

1 (3)

ARVIOKIRJA

Arvion tilaajat

[REDACTED]

Arvion kohde

Paraisten kaupungin, Sydmon kylässä sijaitseva **Strandtorp II** -niminen tila sekä sillä sijaitsevat rakennukset. Osoite: Vitstenintie 106, 21600 Parainen.

Arvioitava kohde sijaitsee meren rannalla, autotien päässä ja matkaa Paraisten keskustasta on noin 13 kilometriä.

Kohteen omistaa

[REDACTED]

Arvion tarkoitus

Arvion tarkoituksena on määrittää kohteen markkina-arvo. Markkina-arvolla tarkoitetaan kohteesta saatavaa todennäköistä kauppahintaa myytäessä kohde arvoajankohtana vapaaehtoisella kaupalla normaalein kauppaehdoin toisistaan riippumattomien osapuolten kesken. Arviokirjan arvoajankohta on tammikuu 2024.

Kiinteistötiedot

Tilatiedot

Kiinteistötunnus	445-509-5-0
Kunta	Parainen
Kylä	Sydmo
Tilan nimi	Strandtorp II
Pinta-ala	1,5700 ha (maa-pinta-ala) ja 1,1400 (vesipinta-ala)
Tilan omistus	oma

Kiinteistörekisteriotteessa 8.1.2024 on mainittu tilalle kuuluvat rasitteet, oikeudet ja velvoitteet.

Kiinteistön ominaisuudet

Kiinteistö sijaitsee arvostetulla paikalla Sydmon kylässä. Rantaviivaa merelle on noin 118 metriä ja se on pääosin kaislarantaa. Kiinteistön läpi kulkee Vitstenintie. Tien yläpuolinen alue on hakattua metsänrinnettä ja tien alapuolinen alue on loma-asuntojen pihapiiriä. Rakennuksia on yhteensä 5 kpl.

Loma-asunto on kooltaan n. 50 m² ja se on rakennettu vuonna 1958, käsittäen kaksi pientä makutilaa, olohuoneen sekä keittiön. Loma-asuntoon tulee sähköt. Vesi porakaivosta.

Pihapiirissä on myös saunarakennus, joka on 21 m² ja se on rakennettu vuonna 1964.

Vierasmaja, kooltaan 41 m² on rakennettu 1963.

Lisäksi peruskuntoinen venevaja sekä autokatos.

Rannassa on laituri.

Aktia

Kaavoitustilanne

Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa (MRL 72§)

Markkinatilanne

Vapaa-ajan kohteiden kysyntä on viime aikoina ollut normaalia vähäisempää. Iso osa kysynnästä kohdistuu autotien päässä oleviin vapaa-ajan kohteisiin. Omarantaisten ja autotienpäässä olevien vapaa-ajan kohteiden hintataso on ollut viimevuosina kohtuullisen stabiili. Pankkilainan korkotaso on noussut. Se on hidastanut kaupankäyntiä sellaisten asiakkaiden osalta, jotka rahoittavat ostonsa lainarahalla. Viimeaikaiset puheet korkotason mahdollisesta laskemisesta saattaa jonkun verran lisätä ostohalukkuutta ja lainarahan käyttöä vapaa-ajan kohteen hankinnassa.

Arvion perusteet

Arvio perustuu liite- ja lähdeluettelossa mainittuihin tietolähteisiin, kohdetta koskevista asiakirjoista saatuihin tietoihin, kohteessa 19.12.2023 Petri Abrahamssonin toimesta suoritettuun katselmukseen sekä arviointi- ja välitystoiminnan yhteydessä saatuun kokemukseen ja markkinatietoon. Arviota tehtäessä läsnä oli [REDACTED]

Suoritettu katselmus ei poista kohteen mahdollisen kaupan yhteydessä ostajalle kuuluvaa velvollisuutta tarkastuskatselmuksen suorittamiseen eikä kohdetietoihin liittyvää selonottovelvollisuutta.

Arvion päämenetelmänä on käytetty pääosin kokemusperäistä kauppa-arvomenetelmää.

Kohteen arvo

Kohteen markkina-arvo on käsittääkseni noin **kaksisataaviisikymmentätuhatta (245.000,00) euroa (+/- 10 %)**.

Arviokohteen eteläpuolelle kiinteistölle 445-509-4-1 on haettu poikkeamislupaa pienvenesataman sekä niihin liittyvien varastorakennuksen ja veneiden huoltorakennuksen sekä uuden majoitusmökkin rakentamista varten. Kiinteistöllä 445-509-4-1 on aikaisemmin toiminut Kärkullan kuntayhtymän kesänviettopaikka, eikä siitä ole aiheutunut suurempaa häiriötä naapurikiinteistöille tai tien käyttöön.

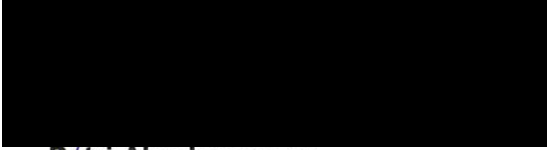
Mikäli poikkeamislupa myönnetään, vaikuttaa se kiinteistön 445-509-5-0 arvoon alentavasti. Kiinteistön käyttö ja yksityisyys häiriintyy veneiden, huoltotöiden ja lisääntyneen liikenteen vuoksi. Myös suuret rakennelmat muuttavat ympäristöä huomattavasti. Loma-asuntoja omistetaan tai hankitaan yleensä niiden tarjoaman rauhan, yksityisyyden tai viihtyisyyden vuoksi.

Mikäli kiinteistön 445-509-4-1 poikkeamisluvan mukainen hanke toteutuu on arviokohteen markkina-arvo käsittääkseni n. 180.000,00 euroa +/- 10%.

Aktia

Turku 10.1.2024

Aktia Kiinteistönvälitys Oy



Petri Abrahamsson
kiinteistönvälittäjä, LKV, YKV, LVV, kaupanvahvistaja

LIITTEET

Kiinteistörekisterin ote
Lainhuutorekisteriote
Tilakartta
Kiinteistönperustiedot tuloste
Paraisten kaupungin poikkeamispäätös ja sen liitteet
Rakennus- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjat