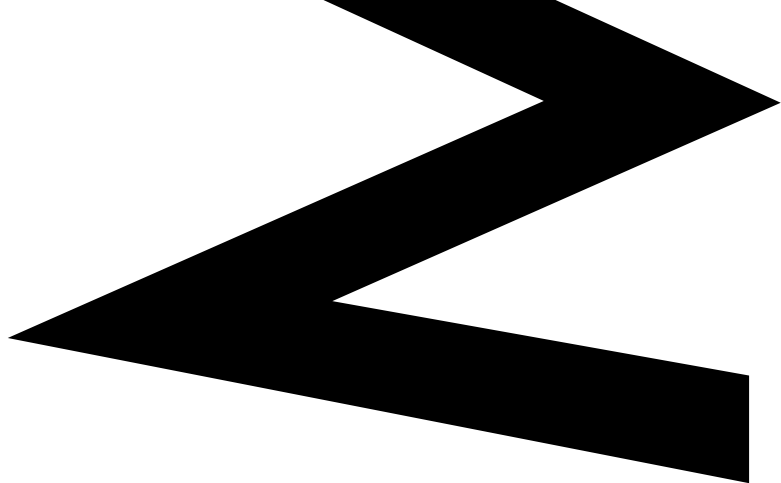




RAKENNUSTEN ARVIOINTI 24.5.2017

HELSINGIN TILAKESKUS

26 RAKENNUSTA JA RAKENNELMAA
KORKEASAARI
HELSINKI

SISÄLLYSLUETTELO

- Sisällysluettelo ja toimeksiannon kuvaus
- Arviointistandardi ja markkina-arvo
- Arviointimenetelmien esittely
- Arviointimenetelmien soveltaminen
- Käytetyt arviointimenetelmät
- Arviointiprosessi
- Arvioitavien rakennusten sijainti ja rakennusluettelo
- Yksittäisten rakennusten markkina-arvot (1-26)
- MARKKINA-ARVOT JA YHTEENVETO
- Peruskäsitteet
- Arvioinnissa käytetyt lähtötiedot

Arviointi on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistönarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

TOIMEKSIANNON KUVAUS

- Tämän arvioinnin on tilannut Raija Mäkinen-Stormbom Helsingin tilakeskuksen puolesta. Arviointi tilataan omistusjärjestelyjä varten.
- Seppo Koponen ja Kaj Söderman ovat suorittaneet arvioinnin ja heillä on tarvittava pätevyys ja kokemus.
- Arvioinnin kohteena on Helsingin Korkeasaarella sijaitsevat 26 rakennusta ja rakennelmaa, jotka on tarkemmin yksilöity seuraavalla sivulla.
- Arvioinnin tarkoituksena on määrittää kunkin kohteen markkina-arvo arvopäivän ollessa 24.5.2017.
- Seppo Koponen ja Kaj Söderman ovat suorittaneet arvioitavissa kohteissa katselmukset 11.4.2017 (12 kohdetta) ja 18.5.2017 (14 kohdetta) ja he antavat lisätietoja arvioinnista:
 - seppo.koponen@gemproperty.fi, 0400 175 969
 - kaj.soderman@gemproperty.fi, 050 330 4511
- Arviointi perustuu arvioinnin tilaajalta saatuihin tietoihin rakennuksista.

ARVIOINTISTANDARDI JA MARKKINA-ARVO

- Tämä arviointi on tehty noudattaen kansainvälistä International Valuation Standards -arviointistandardia (IVS), johon suomalainen Keskuskauppakamarin hallinnoima Kiinteistöarvioinnin auktorisointijärjestelmä (AKA) tukeutuu.
- AKA-järjestelmä ei ole standardi, vaan arvioijien sertifiointijärjestelmä.
- IVS tunnista useita hyväksyttäviä arvoja, joista yleisimmin kiinteistöissä käytetään markkina-arvoa.
- 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).

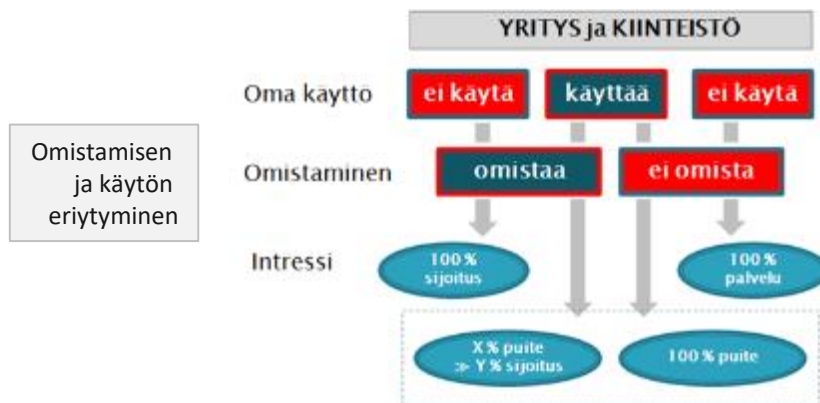
ARVIOINTIMENETELMIEN ESITTELY

IVSn mukaan kolme pääarviointimenetelmää ovat:

- Kauppa-arvomenetelmä,
 - jossa markkina-arvo määritetään toteutuneiden vertailukelpoisten kauppajen kauppahintojen perusteella
 - soveltuu parhaiten käyttäjäostajakiinnostusta omaaviin kohteisiin
- Tuottoarvomenetelmät,
 - jossa tulevan vuokratuoton muodossa saatavaa ”korkoa” pääomitetaan nykyhetkeen
 - suora pääomitus
 - kassavirtamenetelmät
 - soveltuu parhaiten käyttäjäostajakiinnostusta omaaviin kohteisiin
- Kustannusarvomenetelmä,
 - jossa määritetään tarkasteltavan kohteen uudishinta tai tekninen nykyarvo
 - soveltuu parhaiten rakennuksiin, joilla ei markkina-ehtoista kysyntää ja erikoisrakennuksiin
- Yhdistelmämenetelmät,
 - joissa edellisiä menetelmiä yhdistellään kohteen luonteesta riippuen
 - käytetään tyypillisesti sekakohteisiin, joissa eri osiin kohdistuu erilaista kysyntää (mm. maatilat)

ARVIOINTIMENETELMIEN SOVELTAMINEN

- Arviointimenetelmän valintaan edellisellä sivulla kuvatuista menetelmistä vaikuttaa:
 - a) toisaalta arvioitavan kohteen luonne (millaista kysyntää kohteeseen kohdistuu) ja
 - b) toisaalta markkinan luonne (mm. omistamisen ja vuokralla olon suhteellinen asema)
- Mikäli markkinassa vallitsevana trendinä on omistaa omat tilat (käyttää + omistaa) on oston intressinä:
 - ensisijaisesti oman ydinliiketoiminnan tukeminen, joka puoltaa kauppa-arvon tai kustannusarvon käyttämistä,
 - mutta omistaminen luo myös sijoitusintressin, joka puolestaan puoltaa tuottoarvon käyttöä.
- Mikäli käyttöintressiin ei yhdisty omistamista (käyttää + ei omista):
 - tuottoarvon käytettävyys heikkenee ja
 - vain osin omistetuissa kohteissa (mm. vuokratontit) omistamisen jakautuminen on huomioitava



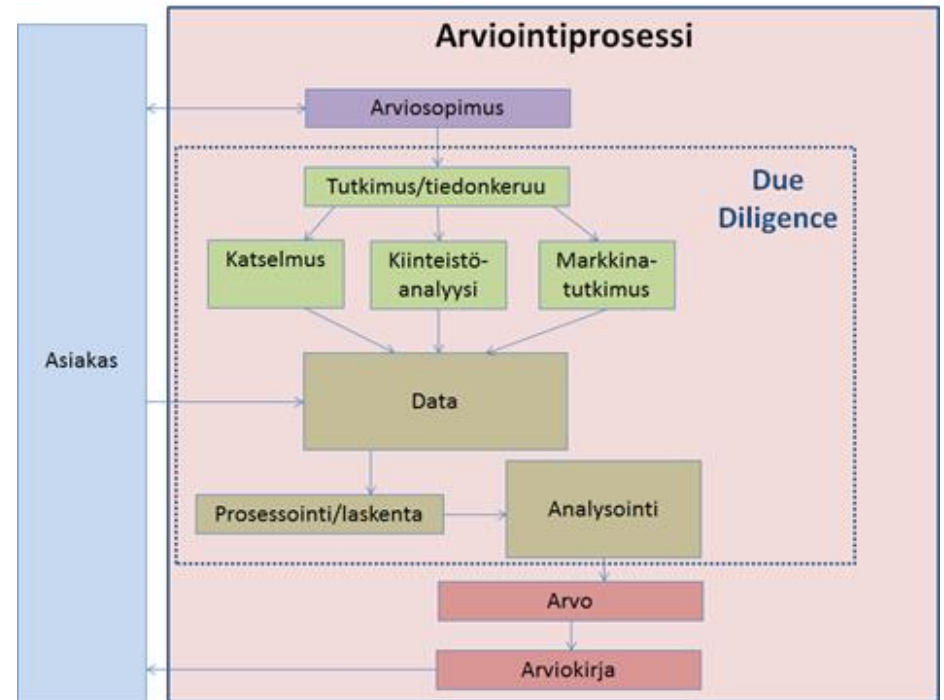
KÄYTETYT ARVIOINTIMENETELMÄT

- Tässä arvioinnissa kohteena ovat Korkeasaarella sijaitsevat 26 rakennusta ja rakennelmaa, jotka ovat Helsingin kaupungin Tilakeskuksen omistamia.
- Maapohjan omistaa Helsingin kaupunki ja tässä arviossa sitä ei arvioida, vaan oletetaan jokaiselle rakennukselle sen käytön edellyttämä vuokramaa-alue.
- Rakennusten arvioinnissa on käytetty sekä:
 - tuottoarvomenetelmää suoran pääomituksen sovelluksena, jossa maapohja omistamattomuus (vuokramaa) on huomioitu korotettuna hoitokuluna (sisältää tontinvuokran)
 - kustannusarvomenetelmää, jossa rakennuksille on ensin määriteltä uudishinta, josta on vähennetty rakennuksen iän, käytön, kulumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen ja vanhanaikaisuuden johdosta tapahtunut hinnan alentuminen, jolloin on päästy nykyhintaan (=rakennuksen markkina-arvo kustannusarvoa sovellettaessa)
- Kustannusarvomenetelmän mukainen nykyarvo on laskettu Haahtelan Rakennuksen hinnan arviointi 2015 – julkaisun perusteella korjaten yksikköhinnat arvopäivään Haahtela-hintaindeksillä tilanteeseen 5/2017. Sillan arvioinnissa on analysoitu tiedossa olevia siltojen uudishintoja ja saatua tulosta on sparrattu siltojen kustannuslaskentaan erikoistuneen asiantuntijan kanssa.

ARVIOINTIPROSESSI

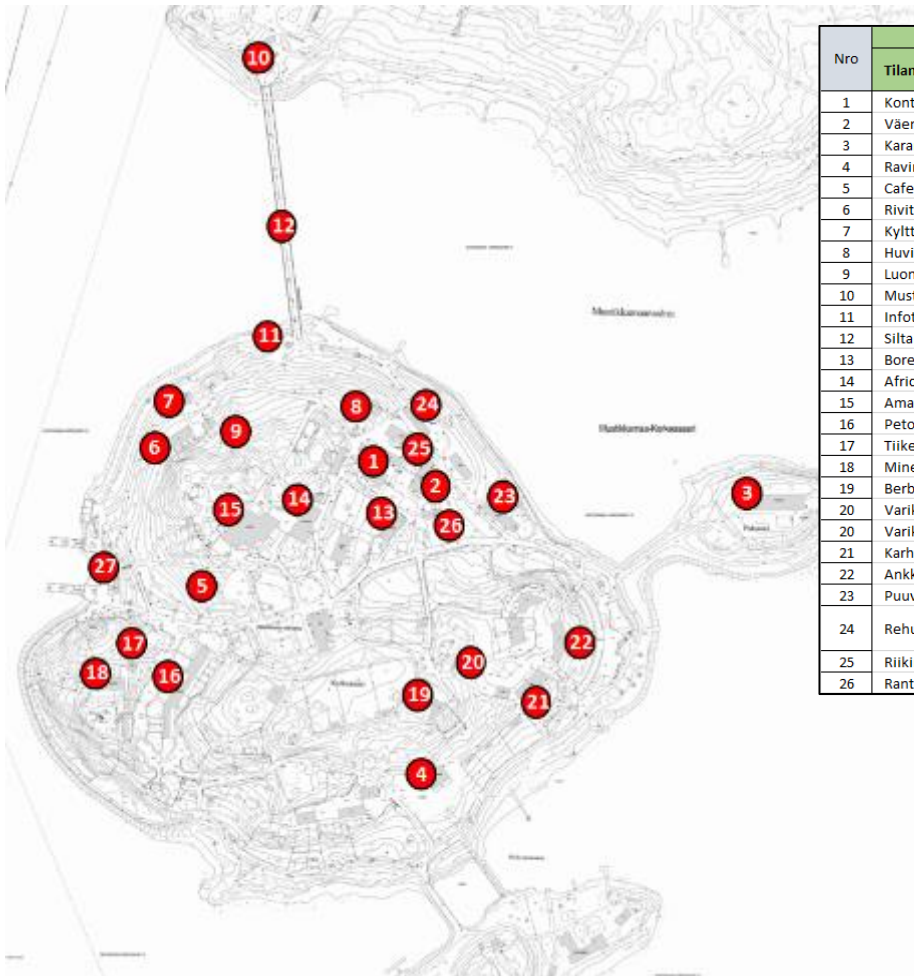
- Kiinteistöarvioinneille on määritelty erilaisia arviointiprosesseja, jotka hieman vaihtelevat sen mukaan mistä maasta on kysymys ja mitä arviointistandardia noudatetaan.
- Lähtökohtaisesti kaikki arviointiprosessit sisältävät tiedonkeruun, katselmuksen, markkinan ja kohteen analysoinnin, arvon määrittämisen ja arviokirjan laadinnan
- Oikealla palstalla on kuvattu RICSin Valuer's Changing Role –työryhmän vastikään kehittämä uusin versio arviointiprosessista, jota tässä työssä on noudatettu.
 1. Tutkimus/tiedonkeruu: arvioitavien kohteiden lähtötiedot on saatu Helsingin kaupungilta (Raija Mäkinen-Stormbom).
 2. Katselmus tehtiin Kaj Södermanin ja Seppo Koposen toimesta 11.4.2017 (kohteet 1-12) ja 18.5.2017 (kohteet 13-26) Johanna Holkeri-Kauppilán ja Hanna Kurjen Korkeasaaren eläintarhasta esitellessä rakennuksia.
 3. Rakennukset on analysoitu huomioiden niiden yksilöllinen markkina-asema omalla markkina-alueellaan (Korkeasaari).
 4. Markkinatutkimuksessa on selvitetty rakennusten kysyntää.
 5. Kaiken kerätyn tiedon (data) perusteella on
 6. laskettu tuotto- ja kustannusarvot kohteittain ja
 7. analysoitu eri arvojen soveltuvuutta tässä tarpeessa ja
 8. päätetty markkina-arvo ja perusteena oleva arviointimetodi.
 9. Arvioinnin lopputulema on tiivistetty kohteittain 1 x A4-laajuiseen arvioryhteenvedoon.

RICS ARVIOINTIPROSESSI (luonnos)



Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) draft 03/2017

ARVIOITAVIEN RAKENNUSTEN SIJAINTI



RAKENNUSLUETTELO

Nro	KORKEASAARI		TILAKESKUS		Pinta-ala		"LUOKITUS"
	Tilän nimi	Rak. No	Rakennuksen nimi	Rak. no	htm2 (omistettu ala)	brm2 (kokonaisala)	
1	Konttori/hallintorakennus	590028	Konttori	998	393	450	Rakennus
2	Väentupa (sosiaalitalit)	590077	Väentupa	222	429	513	Rakennus
3	Karanteeni	590076	Karanteenirakennus Palosaari	223	692	692	Rakennus/eläinsuoja
4	Ravintola Pukki	590039	Ravintola Pukki	214	685	892	Rakennus
5	Cafe Hedvig (ent. saarenvartijan tupa)	590031	Saarenvartijan tupa	219	50	160	Rakennus
6	Rivitalo	590006	Rivitalo	215	236	265	Asuinrakennus
7	Kylttipaja (ent. vierastupa)	590004	Vierastupa/kylttipaja	217	109	181	Rakennus
8	Huvila	590015	Huvila	216	207	280	Rakennus
9	Luontokoulu (ent. puutarhurintupa)	590005	Puutarhurintalo/luontokoulu	218	90	104	Rakennus
10	Mustikkamaan paviljonki (terminaalirakennus)	590100	Mustikkamaan paviljonki	331	256	283	Rakennus
11	Infotori	590019	Infotori			432	Katos
12	Silta	590110	Silta			2 110	Silta
13	Borealiatalo	590020	Borealia-talo	325	237	246	Lintutalo/eläinsuoja
14	Africasia	590011	Africasia-talo	337	740	998	Halli/eläinsuoja
15	Amazoniatalo (+ käytävä)	590010	Amazonia-talo (+käytävä)	307/322	1763	2 087	Halli/eläinsuoja
16	Petotalo	590009	Kissatalo	034	641	641	Eläinsuoja
17	Tiikerisuoja	590710	Tiikeri-talli	308	77	81	Eläinsuoja
18	Mineraalimäen tallit	590810	Euraasiatalo	257	219	240	Rakennus
19	Berberipäinlinna (ent. paviaanitila)	590056	Apinlinna	328	130,5	167	Rakennus/eläinsuoja
20	Varikko	591012	Kulkuneuvojen suoja-huoltorak	348	102,5	117	Rakennus/autotalli
21	Karhulinna auditorio/näyttelytila	590885	Varastorakennus	347	628	728	Varastorakennus
22	Ankkala	590080	Karhulinna	259	1012	1 280	Rakennus
23	Puuverstas	590029	Ala-lintu-talo Ankkala	308	290	305	Eläinsuoja(ei käytössä)
24	Rehukeittiö ja Metalliverstas	590026	Puu- ja maaliverstas	997	201	201	Rakennus
25	Riikinkukkotarha	590933	Rehukeittiö	313	346	700	Rakennus
26	Rantapaviljonki	590001	Riikinkukkojen talvitila	360	70	87	Eläinsuoja
			Rantapaviljonki	221	102	340	Rakennus/katos

- Seuraavilla sivuilla on jokainen kohde kuvattu tiivistetysti ja summattu arvonmääritys tuottoarvomenetelmällä ja kustannusarvomenetelmällä.
- Tuottoarvon laskennassa on määritelty bruttovuokra ja hoitokulu (4 tai 5 /m²/kk) ja saatua vuositason netto-tuottoa on päämitetty tuottovaateella (7 - 10 %).
- Kustannusarvo on laskettu uudishinnasta nykyarvo-prosentilla (10 - 95 %) kertomalla.

KOHDDE: KONTTORI

RAK NRO

998



PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Toimisto
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1949
Peruskorjausvuosi	1998
Kunto	Tyydyttävä/välttävä
htm ²	393
brm ²	450
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Konttori rakennus on silmämääräisesti arvioituna tyydyttävässä kunnossa. Rakennus on alunperin ollut eläinsairaala. Tilat ovat 3:ssa kerroksessa. Kellarissa on teknisiä tiloja ja varastoa. 1. ja 2. kerroksessa on toimitilaa. 1. kerroksen tilat ovat olleet eläinten hoitotiloja ja sen takia toimitilat hieman sokkeloisia. 2. kerroksen jakaa käytävä, jonka molemmat puolet on toimitilahuoneita.

SIJAINTI

Konttori sijaitsee Korkeasaaren pohjoisosassa lähellä siltaa. Sijainti sopii hyvin nykyiseen käyttöön.



ARVIOINTI

Konttori rakennuksen arvo voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska kohdetta voisi vuokrata ulkopuoliselle toimistokäyttäjälle. Kohteen vuokra- tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Kohteen todennäköisin ja sopivin vuokralainen olisi yksi tai useampi toimistokäyttäjä.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
393	12	5
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
33 012	10 %	330 000
		840 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
450	1 772	45 %
		Markkina-arvo €
		360 000
		800 €/brm ²

KOHDE: VÄENTUPA

RAK NRO

222



PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Sosiaalitytöt
Vuokratilanne	Omassa käytössä (keittiö on vuokrattu ulos)
Rakennusvuosi	1976
Peruskorjausvuosi	2004
Kunto	tydyttävä
htm ²	429
brm ²	513
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Väentupa rakennus on silmämaallisesti arvioituna tyydyttävässä/hyvässä kunnossa. Tilat ovat 2:ssa kerroksessa. Yläkerrassa on sekä naisten että miesten pukuhuoneet ja saunatilat. Alakerrassa on henkilökunnan taukotila, ruokailutila ja keittiö.

SIJAINTI

Konttori sijaitsee Korkeasaaren pohjoisosassa lähellä siltaa. Sijainti sopii hyvin nykyiseen käyttöön.



ARVIOINTI

Väentupa rakennuksen arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska alakertaa voisi vuokrata ulkopuoliselle ravintolayritykselle. Yläkerran vuokraaminen olisi vaikeampaa. Kohteen vuokra- tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Kohteen todennäköisin ja sopivin vuokralainen olisi ravintolayritys.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
429	13,0	5
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
41 184	9,0 %	460 000
		1 072 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
513	2 177	65 %
		Markkina-arvo €
		730 000
		1 423 €/brm ²

KOHDE: KARANTEENI

RAK NRO

223



PERUSTIEDOT

Tilatyypit	Eläinsairaala
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	2012
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	hyvä
htm ²	692
brm ²	692
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Karanteenirakennus on silmämääräisesti arvioituna hyvässä kunnossa. Tilat ovat 1:ssä kerroksessa. Noin puolet rakennuksesta on hoitotiloja. Toinen puoli rakennuksesta on korkea isojen eläinten karanteenitilaa.

SIJAINTI

Karanteeni sijaitsee Palosaareissa Korkeasaaren itäpuolella. Sijainti hieman erillään korkeasaaresta on rauhallinen ja sopii siten eläinten sairaalalle hyvin.



ARVIOINTI

Karanteenirakennus on erikoiskilteistö, jota ei voi ajatella muuhun kuin nykyisen käyttöönsä ja nykyiselle käyttäjälle. Täten arvoa lähestytään kustannus-arvomenetelmällä.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
692		
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
692	1 477	95 %
		Markkina-arvo €
		1 329 €/brm ²

KOHDE: RAVINTOLA PUKKI

RAK NRO

214



PERUSTIEDOT

Tilatyypit	Liike (ravintola)
Vuokratilanne	Vuokrattu ulkopuoliselle
Rakennusvuosi	1896
Peruskorjausvuosi	2014
Kunto	Hyvä
htm ²	685
brm ²	892
Suojeltu	Kyllä

RAKENNUKSEN KUVAUS

Pukki rakennus on silmämääräisesti arvioituna hyvässä kunnossa. Tilat ovat 3:ssä kerroksessa. Kellarissa on yleisö WC, varasto- ja kylmätiloja. 1. kerroksessa on keittiö- ja ravintolatilat. Toisessa kerroksessa on toimisto- ja sosiaalitilaa. Ravintolatilassa on koristeellisia kattomaalauksia.

SIJAINTI

Ravintola Pukki sijaitsee keskellä Korkeasaarta. Sijainti on keskelsyytensä takia hyvä paikka ravintolatoiminnalle.



ARVIOINTI

Pukin rakennuksen arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska kohde on vuokrattu ulkopuoliselle ja se tuottaa vuokratuloja omistajalleen. Kohteen suojelumääräykset ja kattomaalaukset tekevät kustannusarvomenetelmästä epätarkan. Kohteen vuokra- tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Kohteen todennäköisin ja sopivin vuokralainen olisi ravintolayritys.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
685	15	5
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
82 200	7,0 %	1 170 000
		1 708 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
892	2 112	65 %
		Markkina-arvo €
		1 220 000
		1 368 €/brm ²

KOHD: SAARENVARTIJAN TUPA

RAK NRO

219



PERUSTIEDOT

Tilatyypit	Liike (kahvila, kokoustila)
Vuokratilanne	Ak on vuokrattu ulos, yk omassa käytössä
Rakennusvuosi	1890
Peruskorjausvuosi	2004 kahvilaksi
Kunto	tydyttävä
htm ²	50 Saatu htm ² luku lienee väärin!
brm ²	160 Laskelmassa käytetään 100 m ²
Suojeltu	Kyllä

RAKENNUKSEN KUVAUS

Saarenvartijan tupa on silmämääräisesti arvioituna tyydyttävässä/hyvässä kunnossa. Tilat ovat 3:ssa kerroksessa. Kellarissa on matalaa varastotilaa. 1. kerroksessa on kahvila, joka on vuokrattu ulkopuoliselle. Yläkerrassa on omassa käytössä olevat 2 neuvotteluhuonetta ja WC.

SIJAINTI

Saarenvartijan tupa sijaitsee aika keskellä Korkeasaarta lähellä Ravintola Pukia. Sijainti sopii hyvin nykyiseen käyttöön. On hieman syrjässä suurimmista asiakasvirroista.



ARVIOINTI

Saarenvartijan tuvan arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska alakerta on vuokrattu ulkopuoliselle ravintolayritykselle ja se tuottaa vuokratua omistajalleen. Yläkerran vuokraaminen olisi vaikeampaa, mutta mahdollista. Kohteen vuokrat tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Kohteen todennäköisin ja sopivin vuokralainen ravintolayritys.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
100	13,0	5
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
9 600	8,0 %	120 000
		1 200 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
160	1 586	65 %
		Markkina-arvo €
		160 000
		1 000 €/brm ²

KOHDE: RIVITALO

RAK NRO

215



PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Asunto
Vuokratilanne	Omassa käytössä (vuokrattu työntekijöille)
Rakennusvuosi	1968
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	välttävä
htm ²	236
brm ²	265
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Rivitalo rakennus on silmämääräisesti arvioituna välttävissä kunnossa. Saatujen tietojen mukaan kohteen peruskorjaus ei ole taloudellisesti kannattavaa. Kohteessa on 4 kpl kaksioita. Kellarissa on saunatilat, teknisiä tiloja ja varastoa. Vain kellaritiloihin oli pääsy katselmuksella. Asunnoissa ei käyty.

SIJAINTI

Rivitalo sijaitsee Korkeasaaren pohjoisosassa lähellä siltaa. Sijainti sopii hyvin nykyiseen käyttöön.



ARVIOINTI

Rivitalo rakennuksen arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska asunnot on vuokrattu ja tuottavat kassavirtaa omistajalleen. Kohteen vuokra- tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Tuottoarvomenetelmässä on huomioitu arvioitu korjausvelka 1 000 €/m².

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
236	16	5
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
31 152	6,0 %	280 000
		1 186 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
265	1 576	30 %
		Markkina-arvo €
		130 000
		491 €/brm ²

KOHDE: KYLTTIPAJA

RAK NRO

217



PERUSTIEDOT

Tilatyypit	Työtila / Sosiaalitilat
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1956
Peruskorjausvuosi	yk 2014 ja ak 2015
Kunto	hyvä
htm ²	109
brm ²	181
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Kylttipaja rakennus on silmämääräisesti arvioituna hyvässä kunnossa. Tilat ovat 2:ssa kerroksessa. Yläkerrassa on työtilaa. Alakerrassa on henkilökunnan tauko- ja sosiaalitilaa.

SIJAINTI

Kylttipaja sijaitsee Korkeasaaren pohjoisosassa lähellä siltaa ja rantaa. Sijainti sopii hyvin nykyiseen käyttöön.



ARVIOINTI

Kylttipaja rakennuksen arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska yläkerran tilat voisi vuokrata ulkopuoliselle yritykselle. Alakerran vuokraaminen olisi vaikeampaa. Kohteen vuokrat tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Yläkerran todennäköisin ja sopivin vuokralainen olisi toimistokäyttäjä.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
109	12,0	5
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
9 156	8,0 %	110 000
		1 009 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
181	1 586	90 %
		Markkina-arvo €
		260 000
		1 436 €/brm ²

KOHDE: HUVILA

RAK NRO

216



PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Toimisto
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1901
Peruskorjausvuosi	2010
Kunto	hyvä/tyydyttävä
htm ²	207
brm ²	280
Suojeltu	Kyllä

RAKENNUKSEN KUVAUS

Huvila rakennus on silmämääräisesti arvioituna tyydyttävässä/hyvässä kunnossa. Tilat ovat 3:ssa kerroksessa. Kellarissa on matalaa varastotilaa. 1. ja 2. kerroksessa on toimistotilaa. Talo on entinen asuinrakennus ja siksi hieman sokkeloinen.

SIJAINTI

Huvila sijaitsee Korkeasaaren pohjoisosassa lähellä siltaa ja rantaa. Sijainti sopii hyvin nykyiseen käyttöön.



ARVIOINTI

Huvila rakennuksen arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska yläkerran tilata voisi vuokrata ulkopuoliselle yritykselle toimistoksi tai asunnoksi. Kohteen vuokra- tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Sopivin vuokralainen olisi toimistokäyttäjä.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
207	15,0	5
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
24 840	6,0 %	410 000
		1 981 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
280	1 586	80 %
		Markkina-arvo €
		360 000
		1 286 €/brm ²

KOHDE: LUONTOKOULU

RAK NRO

218



PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Opetustila
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1931
Peruskorjausvuosi	1979 ja 2015
Kunto	hyvä
htm ²	90
brm ²	104
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Luontokoulu rakennus on silmämääräisesti arvioituna hyvässä kunnossa. Tilat ovat 1:ssä kerroksessa. Tilat ovat opetustilaa ja toimistoa.

SIJAINTI

Luontokoulu sijaitsee Korkeasaaren pohjoisosassa lähellä siltaa ja rantaa. Sijainti sopii hyvin nykyiseen käyttöön.



ARVIOINTI

Luontokoulu rakennuksen arvo voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska tilat voisi vuokrata ulkopuoliselle yritykselle. Kohteen vuokra- tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Todennäköisin ja sopivin vuokralainen olisi toimistokäyttäjä.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
90	13,0	5
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
8 640	8,0 %	110 000
		1 222 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
104	1 586	95 %
		Markkina-arvo €
		160 000
		1 538 €/brm ²

KOHDE: MUSTIKKAMAAN PAVILJONKI RAK NRO 331



PERUSTIEDOT

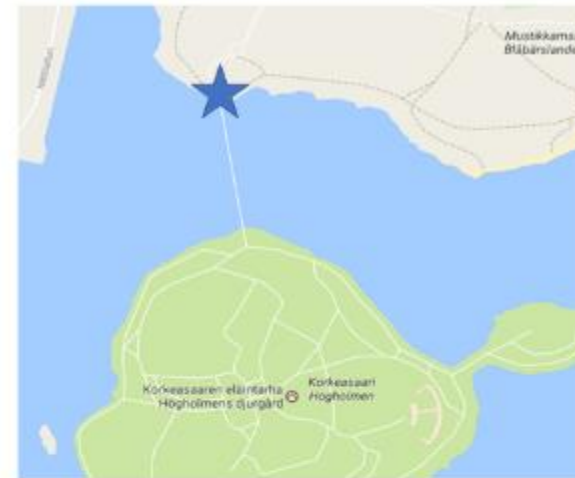
Tilatyyppi	Liike (ravintola ja lipunmyynti)
Vuokratilanne	Omassa käytössä (ravintola vuokrattu ulos)
Rakennusvuosi	1999
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	hyvä
htm ²	256
brm ²	283
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Mustikkamaan paviljonki rakennus on silmämääräisesti arvioituna hyvässä kunnossa. Tilat ovat 1:ssä kerroksessa. Kaarevassa rakennuksessa on varastotila, yleisö-WC, ravintola ja lipunmyyntitila. Samalla rakennus toimii Korkeasaaren porttina.

SIIJAINTI

Mustikkamaan paviljonki sijaitsee Mustikkamaan etelärannalla Korkeasaaren sillan kupeessa. Sijainti sopii hyvin nykyiseen käyttöön.



ARVIOINTI

Mustikkamaan Paviljongin arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska tilat voisi vuokrata ulkopuoliselle yritykselle ja ravintolatila onkin vuokrattu ulos. Kohteen vuokra- tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Todennäköisin ja sopivin vuokralainen olisi ravintolayritys.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
256	15,0	5
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
30 720	7,0 %	440 000
		1 719 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
283	2 112	80 %
		Markkina-arvo €
		480 000
		1 696 €/brm ²

KOHDE: INFOTORI

RAK NRO -



PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Katos
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	2006
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	hyvä
htm ²	-
brm ²	432
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Infotori on silmämaarisesti arvioituna hyvässä kunnossa. Infotoriin liittyy kaareva katosrakennelma, infotaulut ja penkkiryhmä.

SIJAINTI

Infotori sijaitsee Korkeasaaren pohjoisrannalla sillan kupeessa.



ARVIOINTI

Infotori on rakennelma eikä siitä voi ajatella saatavan vuokratuloa. Täten arvoa lähestytään kustannusarvomenetelmällä.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m² Markkinavuokra €/m²/kk Hoitokulu €/m²/kk

-

Nettotuotto €/vuosi Pääomitus-%

Markkina-arvo €

€/htm²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
432	328	88 %
		Markkina-arvo €
		120 000
		278 €/brm ²

KOHDE: SILTA

RAK NRO -



PERUSTIEDOT

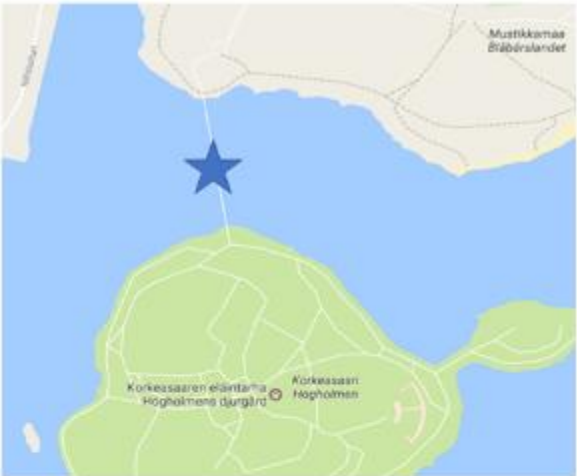
Tilatyyppi	Silta
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	2003
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	hyvä
htm ²	-
brm ²	2 110
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Silta on silmämääräisesti arvioituna hyvässä kunnossa. Sillalla kulkee yhteensuuntaan autokaista ja oma alue jalankulkijoille. Painorajoitus on 68 000 kg.

SIJAINTI

Silta sijaitsee Mustikkamaan ja Korkeasaaren välissä.



ARVIOINTI

Silta on rakennelma eikä siitä voi ajatella saatavan vuokratuloa. Täten arvoa lähestytään kustannusarvomenetelmällä.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
-	-	-
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
-	-	€ /htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
2 110	2 000	86 %
		Markkina-arvo €
		3 630 000
		1 720 €/brm ²

KOHDE: BOREALIA-TALO

RAK NRO

325



PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Eläinrakennus
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1998
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	Hyvä/tyydyttävä
htm ²	237
brm ²	246
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Borealia-talo on silmämääräisesti arvioituna hyvässä/tyydyttävässä kunnossa. Rakennus on tyypiltään kasvihuoneenomainen. Kate ja seinät (pl. Yksi sivuseinä) ovat pleksiä. Rakennuksessa on lämmitys ja talvella lämpötila ei laske alle viiden asteen.

SIJAINTI

Borealia sijaitsee aika keskellä saarta hieman syrjässä suurimmista ihmisvirroista.



ARVIOINTI

Borealia-talon arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä. Rakennuksessa on eläimiä nähtävänä eikä siitä voi ajatella vuokrattavan mihinkään muuhun käyttöön tai ulkopuoliselle toimijalle.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
237	-	-
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
-	-	-
€/htm ²		

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
246	842	72 %
		Markkina-arvo €
		150 000
610 €/htm ²		

KOHDE: AFRICASIA-TALO

RAK NRO

337

PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Eläinrakennus
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	2 002
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	Hyvä/tyydyttävä
htm ²	740
brm ²	998
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Africasia-talo rakennus on silmämääräisesti arvioituna hyvässä/tyydyttävässä kunnossa. Rakennus on tyypiltään korkea kasvihuone. Rakenteet ovat terästä. Kate ja seinät (pl. Yksi sivuseinä) ovat lasia. Rakennuksessa on lämmitys ja talvella lämpötila pysyy korkealla 24-25 asteessa. Talon pohjoispuolella on pleksinen kasvien kasvattamo.

SIJAINTI

Africasia-talo sijaitsee hyvällä paikalla keskellä saarta vastapäätä Pukki ravintolaa ja Amazonian vieressä.

ARVIOINTI

Africasia-talon arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä. Rakennuksessa on eläimiä nähtävänä eikä siitä voi ajatella vuokrattavan mihinkään muuhun käyttöön tai ulkopuoliselle toimijalle.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
740	-	-
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
-	-	-
€/htm ²		

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
998	2 834	80 %
		Markkina-arvo €
		2 260 000
		2 265 €/htm ²

KOHDE: AMAZONIA (talo ja käytävä)

RAK NRO

322&307



PERUSTIEDOT

Tilatyypit	Eläinrakennus ja maanalainen käytävä Africasia-taloon
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1995
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	Välttävä
htm ²	1 763
brm ²	2 087
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Amazonia rakennus on silmämääräisesti arvioituna välttävissä kunnossa. Rakennus on tyypiltään korkea kasvihuone. Aulalla on juuri remontoitu ja siiti. Rakenteet ovat osin terästä ja osin liimapuupalkkeja. Puupalkit ovat kärsineet kosteudesta ja halkeilevat useista paikoista. Kattoolkunat vuotavat. Korkeasaaren henkilökunnan mukaan talvella lämpötilaa ei pystytä pitämään...

SIIJAINTI

Amazonia-talo sijaitsee hyvällä paikalla keskellä saarta vastapäätä Pukki ravintolaa ja Africasia-talon vieressä.



ARVIOINTI

Africasia-talon arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä. Rakennuksessa on eläimiä nähtävänä eikä siitä voi ajatella vuokrattavan mihinkään muuhun käyttöön tai ulkopuoliselle toimijalle.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
1 763	-	-
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
-	-	-
€/htm ²		

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
2 087	2 834	25 %
		Markkina-arvo €
		1 480 000
		€/htm ²
		709

KOHDE: KISSATALO

RAK NRO

034



PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Eläinrakennus
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1963
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	Välttävä/tydyttävä
htm ²	641
brm ²	641
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Kissatalo on silmämääräisesti katsottuna tyydyttävässä/välttävässä kunnossa. Rakennus pitkä on yksikerroksinen talo. Taloe ei juuri näy koska se sijaitsee eläinten häkkien takana. Suunnilleen keskeltä talo on käynti sisään.

SIIJINTI

Kissatalo sijaitsee hyvällä paikalla saaren länsipuolella. Suurimmat ihmisvirrat menevät aivan vierestä.



ARVIOINTI

Kissatalon arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä. Rakennuksessa on eläimiä nähtävänä eikä siitä voi ajatella vuokrattavan mihinkään muuhun käyttöön tai ulkopuoliselle toimijalle.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
641	-	-
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
-	-	-
€/htm ²		

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
641	919	45 %
		Markkina-arvo €
		270 000
		421 €/htm ²

KOHDE: TIIKERI-TALLI

RAK NRO

308



PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Eläinrakennus
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1989
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	Välttävä/tydyttävä
htm ²	77
brm ²	81
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Kissatalo on silmämääräisesti katsottuna tyydyttävässä/välttävässä kunnossa. Rakennus pitkä on yksikerroksinen pieni talo. Taloa ei juuri näy koska se sijaitsee mäen päällä häkin takana. Talossa ei ole lämmitystä.

SIJAINTI

Kissatalo sijaitsee hyvällä paikalla saaren länsipuolella. Suurimmat ihmisvirrat menevät aivan vierestä.



ARVIOINTI

Tiikeri-tallin arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä. Rakennus on eläimistä varten eikä siitä voi ajatella vuokrattavan mihinkään muuhun käyttöön tai ulkopuoliselle toimijalle.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
77	-	-
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
-	-	-
€/htm ²		

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
81	755	45 %
		Markkina-arvo €
		30 000
		370 €/htm ²



PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Eläinrakennus
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1988
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	Välttävä/tyydyttävä
htm ²	219
brm ²	240
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Euraasiatalo on silmämääräisesti katsottuna tyydyttävässä/valtavassa kunnossa. Rakennus on rinteessä ja ulkoseinät ovat osittain maata vasten. Näillä seinillä on vesivaurioita. Rakennus pitkä suunilta osin avotilaa joka yhdistyy hyvin eläinten ulkotilaan. Taloe ei juuri näy koska se sijaitsee maen päällä hakin takana. Talossa ei ole lämmitystä.

SIJANTI

Euraasiatalo sijaitsee hyvällä paikalla saaren länsipuolella. Suurimmat ihmisvirrat menevät aivan vierestä.

ARVIOINTI

Euraasiatalon arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä. Rakennus on eläimiä varten eikä siitä voi ajatella vuokrattavan mihinkään muuhun käyttöön tai ulkopuoliselle toimijalle.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
219	-	-
Nettotuotto €/vuosi	Pasomitus-%	Markkina-arvo €
-	-	-
		€/htma

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/orm ²	Nykyhinta %
240	755	45 %
		Markkina-arvo €
		80 000
		333 €/htm ²

KOHDE: APINALINNA

RAK NRO

328

PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Eläinrakennus (eläinten sisätila ja keittiösilpi)
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1935
Peruskorjausvuosi	2004 & 2013
Kunto	Hyvä
htm ²	131
brm ²	167
Suojeltu	kyllä

RAKENNUKSEN KUVAUS

Apinalinnan sisätilat ovat silmämääräisesti katsottuna hyvässä kunnossa. Rakennus on kallion päällä linnan yläosassa. Eläintilan yhteydessä on sisätila ihmisille eläinten tarkkailuun. Eläintilan takana on pieni uudisosa, jossa keittiö.

SIJAINTI

Apinalinna sijaitsee hyvällä paikalla saaren eteläpuolella. Sijainti rinteessä sopii käyttöön hyvin.

ARVIOINTI

Apinalinnan arvo voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä. Rakennus on eläimistä varten eikä siitä voi ajatella vuokrattavan mihinkään muuhun käyttöön tai ulkopuoliselle toimijalle.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk	
131	-	-	
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%		Markkina-arvo €
-	-		-
			€/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %	
167	1119	90 %	
			Markkina-arvo €
			170 000
			1 018 €/htm ²

KOHDE: VARIKKO

RAK NRO 347 & 348



PERUSTIEDOT

Tilatyypit	Huolto- ja varistorakennukset
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	2008 ja 2009
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	Hyvä
htm ²	731
brm ²	845
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Varikon molempien rakennusten tilat ovat silmämääräisesti katsottuna hyvässä kunnossa. Huoltotilassa on rasvamontut ja nostoovet. Varastorakennus on rinteessä ja on kaksikerroksinen. Varastorakennuksen takaseinä on osa eläinten häkkiä.

SIJAINTI

Varikko sijaitsee saaren lätösiosassa karhulinnan yläpuolella.



ARVIOINTI

Varikon rakennusten arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska tilat voisi vuokrata ulkopuoliselle yritykselle. Kohteen vuokra- tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Varaston todennäköisin ja sopivin vuokralainen olisi kuka tahansa varastoa tarvitseva. Huoltotilat sopisi korjaamo-yrittäjälle.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra	Hoitokulu €/m ² /kk
731	Varasto 10 ja	4
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
41 124	10,0 %	680 000
		931 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhintaa %
845	1 160	90 %
		Markkina-arvo €
		890 000
		1 053 €/htm ²

KOHDE: KARHULINNA

RAK NRO

259



PERUSTIEDOT

Tilatyypit	Eläinrakennus (ravintola, auditorio, eväshuone)
Vuokratilanne	Ravintola vuokrattu ulos, muut omassa käytössä
Rakennusvuosi	1955
Peruskorjausvuosi	laajennus 1980-luvun alussa. 2003 remontoitu.
Kunto	Tyydyttävä
htm ²	1 012
brm ²	1 280
Suojeltu	kyllä

RAKENNUKSEN KUVAUS

Karhulinna sisätilat ovat silmämääräisesti katsottuna hyvässä kunnossa. Ravintoloitsija on remontoinut itse tilojaan. Rakennuksen katto toimii karhujen katselutasanteena. Talon päädyistä ja keskeltä on kulku tasanteelle.

SIJAINTI

Apinalinna sijaitsee hyvällä paikalla saaren itäpuolella. Sijainti rinteessä sopii käyttöön hyvin.



ARVIOINTI

Karhulinna arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska tilat voisi vuokrata ulkopuoliselle yritykselle. Kohteen vuokra- tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Kaikkien tilojen todennäköisin ja sopivin vuokralainen olisi ravintolayrittäjä.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
1 012	15	5
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
121 440	8,0 %	1 520 000
		1 502 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhintaa %
1 280	2 112	65 %
		Markkina-arvo €
		1 760 000
		1 375 €/htm ²

KOHD: ALA-LINTU-TALO ANKKALA

RAK NRO

260



PERUSTIEDOT

Tilatyypin	Eläinrakennus
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1951
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	Heikko
htm ²	290
brm ²	305
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Ankkala on silmämaaraisesti katsottuna heikossa kunnossa. Rakennus on ollut jonkin aikaa pois käytöstä. Peltikatto on hieman notkolla.

SIJAINTI

Ankkala sijaitsee hyvällä paikalla saaren länsipuolella risteyksessä. Risteyksestä voi jatkaa ravintola Pukkia kohden tai Mustikkamaan sillalle.



ARVIOINTI

Ankkalan arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä. Rakennus on eläimistä varten eikä siitä voi ajatella vuokrattavan mihinkään muuhun käyttöön tai ulkopuoliselle toimijalle.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
290	-	-
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
-	-	-
€/htm ²		

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
305	908	10 %
		Markkina-arvo €
		30 000
98 €/htm ²		

KOHDE: PUU- JA MAALIVERSTAS

RAK NRO

997



PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Verstas
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1941/1948
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	Välttävä/tydyttävä
htm ²	201
brm ²	201
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Alakerran verstastilat tilat ovat käyttötarkoitukseensa ihan tyydyttävässä kunnossa. Ullakon tilat ei ole käytössä ja ovat välttävissä kunnossa.

SIJAINTI

Verstas sijaitsee saaren pohjoisreunalla muiden huoltorakennusten vieressä. Sijainti sopii käyttöön hyvin.



ARVIOINTI

Verstaan arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska tilat voisi vuokrata ulkopuoliselle yritykselle. Kohteen vuokra- tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Kaikkien tilojen todennäköisin ja sopivin vuokralainen olisi puuseppä.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
201	10	5
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
12 060	10,0 %	120 000
		597 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
201	1 182	45 %
		Markkina-arvo €
		110 000
		547 €/htm ²

KOHDE: REHUKEITTIÖ

RAK NRO

313



PERUSTIEDOT

Tilatyypit	Rehukeittiö ja metalliverstas
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1 968
Peruskorjausvuosi	2 017
Kunto	Hyvä/valttava
htm ²	346
brm ²	700
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Alakerran metalliverstastilat tilat ovat käyttötarkoitukseensa ihan tyydyttävässä kunnossa. Yläkerran rehukeittilat ovat juuri remontoitu ja hyvässä kunnossa. Alakerrassa on myös eläinlääkärin tilat, jotka ovat valttävässä kunnossa.

SIJAINTI

Rehukeittiö sijaitsee saaren pohjoisreunalla muiden huoltorakennusten vieressä. Sijainti sopii käyttöön hyvin.



ARVIOINTI

Rehukeittiön arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska tilat voisi vuokrata ulkopuoliselle yritykselle. Kohteen vuokra- tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Vertas sopisi pienelle pajalle, keittiö sopisi valmistuskeittöyrittäjälle ja lääkärin tilat nykyiseen käyttöön.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
346	12	5
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
29 064	10,0 %	290 000
		838 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
700	1 182	58 %
		Markkina-arvo €
		480 000
		686 €/htm ²

KOHDE: RIIKINKUKKOJEN TALVITILA RAK NRO 360

PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Eläinrakennus
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	2 013
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	Hyvä
htm ²	70
brm ²	87
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Talvitila on silmämääräisesti katsottuna hyvässä kunnossa. Rakennus on puurakenteinen, yksikerroksinen ja muodoltaan kaareva. Edessä on pyöreä häkki.

SIJAINTI

Talvitila sijaitsee saaren pohjoispuolella rauhallisella paikalla. Ihmisvirrat eivät juuri mene tämän kohteen ohi.

ARVIOINTI

Ankkalan arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä. Rakennus on eläimiä varten eikä siitä voi ajatella vuokrattavan mihinkään muuhun käyttöön tai ulkopuoliselle toimijalle.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
70	-	-
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
-	-	-
€/htm ²		

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
87	908	90 %
		Markkina-arvo €
		70 000
805 €/htm ²		

KOHDE: RANTAPAVILJONKI

RAK NRO

221



PERUSTIEDOT

Tilatyyppi	Liiketila
Vuokratilanne	Omassa käytössä
Rakennusvuosi	1966
Peruskorjausvuosi	-
Kunto	Välttävä
htm ²	102
brm ²	340
Suojeltu	ei

RAKENNUKSEN KUVAUS

Katos jonka alla on yleiso WC-tilat, kioski ja myöhemmin rakennettu lasiseinäinen myymälä. Tilat ovat välttävässä kunnos pl. lasinen myymälä.

SIJAINTI

Rantapaviljonki sijaitsee saaren länsireunalla lauttarannassa. Toimii lautan odotustilana. Sijainti sopii käyttöön hyvin.



ARVIOINTI

Rantapaviljonkin arvoa voidaan lähestyä kustannusarvomenetelmällä ja tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmän käyttö on perusteltua, koska tilat voisi vuokrata ulkopuoliselle yritykselle. Kohteen vuokra- tai hoitokulutietoja ei ollut saatavilla arviointia varten, joten olemme arvioineet markkinavuokran ja hoitokulutason. Kaikkien tilojen todennäköisin ja sopivin vuokralainen olisi kioski- tai ravintolayrittäjä.

LASKELMA TUOTTOARVO

Huoneistoala m ²	Markkinavuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk
102	14	5
Nettotuotto €/vuosi	Pääomitus-%	Markkina-arvo €
11 016	8,0 %	140 000
		1 373 €/htm ²

LASKELMA KUSTANNUSARVOMENETELMÄ

Bruttoala m ²	Uudishinta €/brm ²	Nykyhinta %
340	2 112	25 %
		Markkina-arvo €
		180 000
		529 €/htm ²

NO	KORKEASAAREN NIMI	TILAKESKUKSEN NIMI RAKENNUKSELLE	RAK NRO	RAKENNUSVUOSI	MARKKINA-ARVO (TEKN) €	MARKKINA-ARVO (TUOTTO) €	OSUUS KOKONAISUUDESTA
1	Konttori/hallintorakennus	Konttori	998	1949	360 000	330 000	2,1 %
2	Väentupa (sosiaalitalat)	Väentupa	222	1976	730 000	460 000	3,0 %
3	Karanteeni	Karanteenirakennus Palosaari	223	2012	920 000	0	6,0 %
4	Ravintola Pukki	Ravintola Pukki	214	1884	1 220 000	1 170 000	7,6 %
5	Cafe Hedvig (ent. saarenvartijan tupa)	Saarenvartijan tupa	219	1890	160 000	120 000	0,8 %
6	Rivitalo	Rivitalo	215	1968	130 000	280 000	1,8 %
7	Kylttipaja (ent. vierastupa)	Vierastupa/kylttipaja	217	1956	260 000	110 000	0,7 %
8	Huvila	Huvila	216	1901	360 000	410 000	2,7 %
9	Luontokoulu (ent. puutarhurintupa)	Puutarhurintalo/luontokoulu	218	1929	160 000	110 000	0,7 %
10	Mustikkamaan paviijonki (terminaalirakennus)	Mustikkamaan paviijonki	331	1999	480 000	440 000	2,9 %
11	Infotori	-	-	2006	120 000	0	0,8 %
12	Silta	-	-	2003	3 630 000	0	23,6 %
13	Borealiatalo	Borealia-talo	325	1998	150 000	0	1,0 %
14	Africasia	Africasia-talo	337	2002	2 260 000	0	14,7 %
15	Amazonia+Käytävä	Amazonia	322 & 307	1995	1 480 000	0	9,6 %
16	Petotalo	Kissatalo	034	1963	270 000	0	1,8 %
17	Tiikerisuoja	Tiikeri-talli	308	1989	30 000	0	0,2 %
18	Mineraalimäen tallit	Euraasiatalo	257	1988	80 000	0	0,5 %
19	Berberiapinalinna (ent. paviaanitila)	Apinalinna	328	1935	170 000	0	1,1 %
20	Varikko	Kulkuneuvojen suoja-huoltorak.	348	2009	120 000	110 000	0,7 %
20	Varikko	Varastorakennus	347	2008	770 000	570 000	3,7 %
21	Karhulinnan auditorio/näyttelytila	Karhulinna	259	1955	1 760 000	1 520 000	9,9 %
22	Ankkala	Ala-lintu-talo Ankkala	260	1951	30 000	0	0,2 %
23	Puuverstas	Puu- ja maaliverstas	997	1941/1948	110 000	120 000	0,8 %
24	Rehukeittiö ja Metalliverstas	Rehukeittiö	313	1968	480 000	290 000	1,9 %
25	Riikinkukkotarha	Riikinkukkojen talvitala	360	2013	70 000	0	0,5 %
26	Rantapaviijonki	Rantapaviijonki	221	1966	180 000	140 000	0,9 %
YHTEENSÄ					15 390 000		100,0 %

 kohdekohtaisesti valittu arviointimenetelmä ja sen mukainen markkina-arvo

MARKKINA-ARVOYHTEENVETO

- Olemme arvioineet Helsingin Korkeasaarella sijaitsevien 26 rakennuksen ja rakennelman markkina-arvot.
- Arviointi on perustettu tuotto- ja kustannusarvomenetelmiin ja kullekin rakennukselle on määritetty yksilöllinen markkina-arvo jompaankumpaan menetelmään tukeutuen.
- Markkina-arvojen summa on **viisitoista miljoonaa kolmesataayhdeksänkymmentä tuhatta euroa (15.390.000 €)** ja se jakautuu rakennuksittain edellisellä sivulla esitetyllä tavalla.
- Arvopäivä on 24.5.2017 (katselmuspäivä).
- Arvion tarkkuus on noin +/- 15 %.

Helsinki 24.5.2017

GEM Property Oy



Seppo Koponen

DI
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu



Kaj Söderman

DI
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu

YHTEENVETO

- Rakennuksista vain muutamalle voi kuvitella löytyvän normaalia markkinakysyntää. Muutoin ainoat potentiaaliset ostajat ovat Helsingin kaupungin intressipiirissä olevia tahoja. Tämän takia useimpien rakennusten markkina-arvo on määritetty kustannusarvomenetelmällä.
- Kauppa-arvoa ei ole sovellettu yhdessäkään kohteessa niiden osamarkkinan (Korkeasaari) erityisluonteen ja maapohjan omistuksen (Helsingin kaupunki) yhteisvaikutuksen takia. Kohteille ei käytännössä ole olemassa vertailukauppoja eikä myöskään normaalin kysyntätarjonta –tilanteen määrittämää markkinaa, sillä niiden omistaminen liikkumiselta rajatulla saarella ei loisi normaalin omistusoikeuden kaltaista hallintaa.
- Niissä kohteissa, joissa tuottoarvon määrittäminen on rakennuksille hahmotettavissa olevan ulkopuolisen kysynnän ansiosta perusteltua, on arvonmääritys perustettu tuottoarvoon.
- Mikäli tuottoarvon määrittäminen vaatisi kysyntää ei voida perustella, on arvonmääritys perustettu kustannusarvomenetelmään.

PERUSKÄSITTEET

MARKKINA-ARVO

- 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).

KATSELMUKSET JA ARVOPÄIVÄ

- Koska katselmukset (11.4.2017 ja 18.5.2017) on tehty osin jo useita viikkoja ennen arvopäivää 24.5.2017, on tässä arviossa oletettu, ettei kohteista katselmusten ja arvopäivän välissä ole tapahtunut muutoksia.

LUOTTAMUKSELLISUUS

- Tämä arviokirja on luottamuksellinen ja GEM Property Oy ei ole vastuussa kolmansiin osapuoliin nähden.
- Arviokirjan tekijän lupa tulee kysyä ennen arviokirjan luovuttamista kolmansille osapuolille.
- Arvioitsijalla ei ole intressiristiriitoja arvion tilaajan kanssa.

ARVIOINNISSA KÄYTETYT TIEDOT

MAAPOHJA

- Korkeasaari ei kuulu kiinteistörekisterijärjestelmän piiriin, eikä sillä siten ole omaa kiinteistötunnusta.
- Tässä arvioinnissa on oletettu, että koko Korkeasaaren maa-alueen omistaa Helsingin kaupunki.
- Arvioinnissa on oletettu, että jokaisella rakennuksella on sen tarvetta vastaava pitkäaikainen markkinaehtoinen maanvuokraoikeus.

RAKENNUKSET

- Kaikki arvioinnissa käytetyt rakennustiedon on saatu Helsingin kaupungilta, eikä tietoja ole muista lähteistä tarkistettu.
- Muutaman rakennuksen osalta havaittiin pinta-alla puutteita. Niiden osalta on arvioitu karkeasti oikea pinta-ala, joka on käytetty arvioinnissa. Näissä kohteissa pinta-ala-asia on mainittu kohderaportissa.

MAAPERÄTIEDOT

- Meillä ei ole ollut käytössä tietoa maaperän kunnosta. Olemme arvioinnissa oletaneet maaperän saastumattomaksi.

ARVIOINNISSA KÄYTETYT TIEDOT

PINTA-ALA

- Rakennuksen pinta-alat on saatu tilaajalta eikä niitä ole arvioija toimesta tarkistettu.
- Meillä ei ole ollut pinta-alojen tarkistusmittausdokumentteja eikä pohjakuvia käytössämme.

KUNTO

- Rakennusten kunnan huomiointi arvioinnissa perustuu Helsingin kaupungilta saaduissa kirjallisissa yhteenvedoissa näkyviin kommentteihin ja tietoihin tehdyistä korjauksista sekä katselmuksella tehtyihin aistinvaraisiin havaintoihin.