

NEWSEC



# OPETUSKIINTEISTÖ VANHA VIERTOTIE 23

HELSINKI

ARVIOKIRJA 9.1.2020

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

### Arvion kohde

Arvion kohteena on Helsingissä Vanha Viertotie 23 kiinteistö. Kohteen kiinteistötunnus on 91-29-73-12.

### Arvioinnin oletukset ja erityisolelut

Arvioinnissa oletetaan että kohde on täysin tyhjä ja heti vuokrattavissa vapailla markkinoilla.

### Markkina-arvo

Kohteen markkina-arvo arvoajankohdassa tammikuu 2020 on

**9 520 000 €**

**(Yhdeksän miljoonaa viisisataakaksikymmentätuhatta euroa).**

**(1 158 € /vuokrattava m<sup>2</sup>)**

Arvion tarkkuus on +/- 15 %.

Helsinki 9.1.2020

Newsec Valuation

Panu Santasalo  
Panu.santasalo@newsec.fi  
+358 40 574 3075

Nina Vainikainen  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),  
yleisauktoisoitu  
nina.vainikainen@newsec.fi  
+358 50 583 8194

### Kohteen markkina-asema

Arvioitava kohde on Helsingissä sijaitseva opetustiinteistö. Kiinteistö on nyt tyhjänä, mutta kohtuullisilla muutostöillä käyttöönotettavissa opetuskäyttöön. Luokkahuoneiden muokkaus ja pintojen kunnostaminen pitäisi olla riittävää rakennuksen ottamiseksi vastaavaan koulutus käyttöön.

Rakennus on hyvällä sijainnilla koulutus käyttöön. Todennäköinen vuokralainen olisi jokin merkittävä koulutilojen käyttäjä. Rakennuksen suuri koko, erikoistilat ja haastava jaettavuus heikentävät uudelleenvuokrattavuutta.

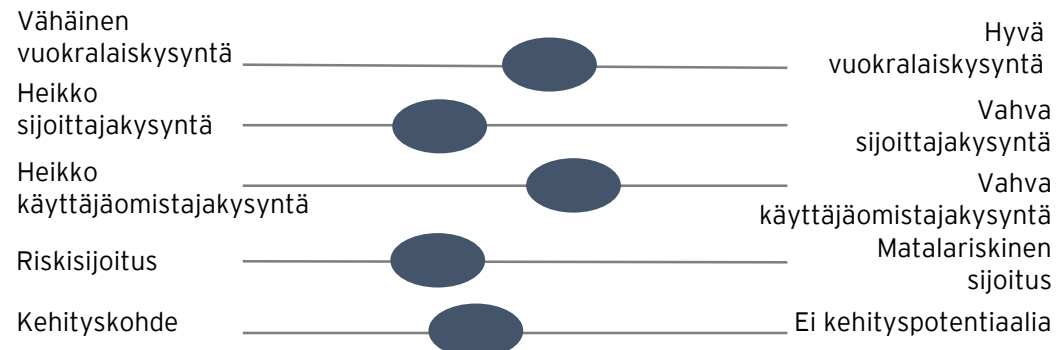
Kohde voisi sijaintinsa puolesta sopia kaavakehitykseen ja kohteen muuttamiseen asuinkiinteistöksi. Kehityspotentiaalia ei ole kuitenkaan tarkasteltu tarkemmin.

Kohde ei nykyisessä tilassa ole sijoittajia kiinnostava. Sijoittajat vaatisivat joko pitkää vuokrasopimusta jonkun opetusalan toimijan kanssa tai kiinteistökehitysmahdollisuutta.

### Paras ja tuottavin käyttö

Arvioitava kohde on nykytilassa parhaassa ja tuottavimmassa käytössä, joka määritellään todennäköisimmäksi käytöksi, joka on fyysisesti mahdollista, tarkoituksenmukaisesti perusteltua, laillisesti luvallista, taloudellisesti toteuttamiskelpoista ja tuottaa korkeimman arvon arvioitavalle kiinteistölle.

### Kohteen sijoittuminen markkinoilla



## Toimeksianto

Arvion käyttötarkoitus:	Sisäinen päätöksenteko
Toimeksiantaja:	Helsingin kaupunki, Markku Metsäranta
Arvioijat:	Johtava asiantuntija Panu Santasalo Analyttikko Nina Vainikainen (AKA)
Katselmus:	Panu Santasalo suoritti kohteella katselmuksen 27.12.2019 Talosyke Jan Sanströmin opastuksella

## Arvion perusteet

Arviossa on määritetty kohteen velaton markkina-arvo eikä kiinteistöön, yhtiöön tai osakkeisiin mahdollisesti kohdistuvia velkoja ole huomioitu. Kohteen markkina-arvo on sidottu mainittuun arvoajankohtaan eikä arvo välttämättä pidä paikkaansa toisessa ajankohdassa.

## Arviointimenetelmä

Arviointimenetelmänä on käytetty tuottoarvomenetelmää. Arviossa ei ole huomioitu muita kiinteistön hankintakustannuksia eikä veroseurauksia.

## Yhteensopivuus arviointistandardien kanssa

Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevia määräyksiä sekä kansainvälisiä kiinteistöarviointistandardeja (IVS). Arvio täyttää laajuudeltaan, tarkkuudeltaan ja tietojen tarkistusvelvollisuuden osalta Keskuskauppakamarin määrittelemät AKA ja KHK-arvioiden vaatimukset.

## Luottamuksellisuus

Tämä lausunto on luottamuksellinen sekä arvioijalle että asiakkaalle. Toimeksisaajan vastuu ei koske kolmansia osapuolia. Tätä arviokirjaa tulee käyttää vain edellä mainittuun käyttötarkoitukseen.

## Julkaiseminen

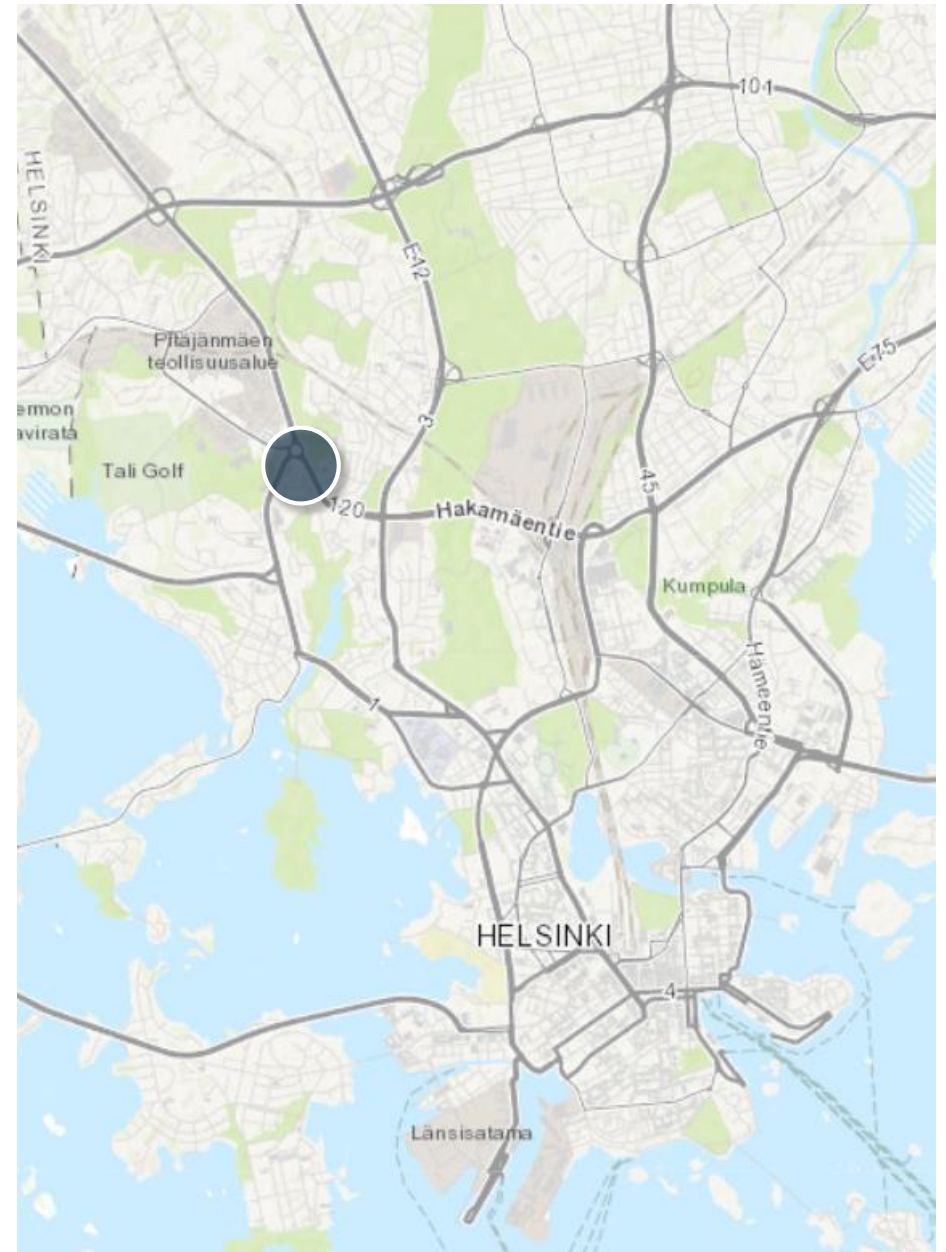
Arviota ei saa osittain tai kokonaan käyttää eikä niihin saa viitata tai niiden tietoja julkistaa ellei arvioija ole etukäteen kirjallisesti antanut siihen suostumustaan. Arvion tiedot saa kuitenkin julkistaa arvion käyttötarkoituksen mukaisessa yhteydessä, jolloin on myös julkistettava toimeksisaajan eli Newsec Valuationin nimi.

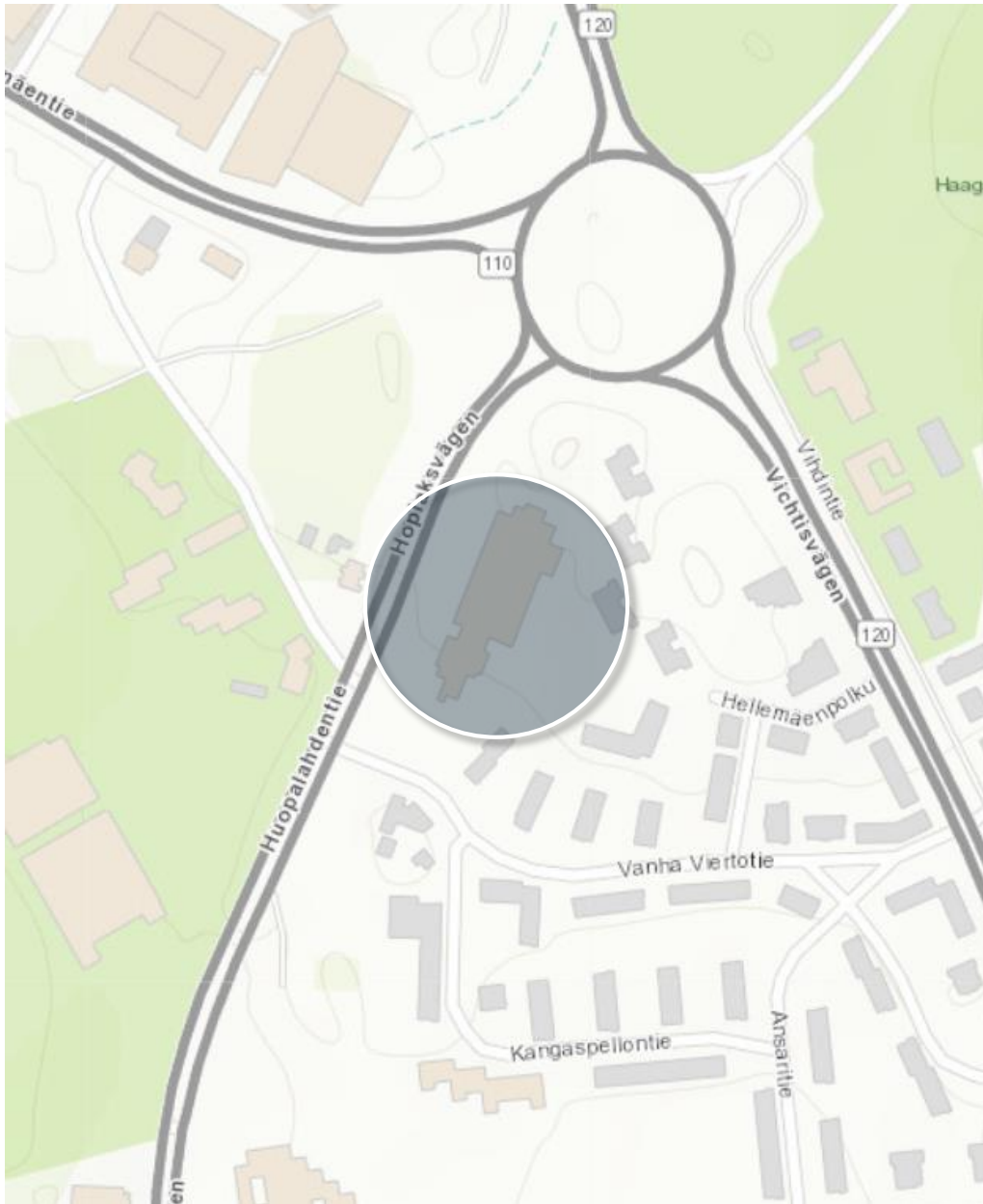
## Arviointi on suoritettu seuraavien toteamusten mukaisesti:

- Kaikki arviossa esitetyt lausunnot perustuvat arvioijan parhaaseen mahdolliseen tietoon
- Tehdyt analyysit ja johtopäätökset pohjautuvat arviokirjassa mainittuihin oletuksiin ja lähtötietoihin
- Arvion on laatinut riippumaton arvioija, eikä arvioijalla ole eturistiriitoja arvion kohteeseen
- Arviointipalkkio ei ole riippuvainen arviokirjan sisällöstä
- Tämä arviointi on tehty toimeksiantajan toimittamien tietojen pohjalta sekä perustuen Newsec Valuationin liiketoiminnassaan keräämään markkinatietoon

Arviokirjassa käytetyt keskeiset termit ja arviointimenetelmät on esitetty liitteinä.







### Kohteen yleistiedot

Kiinteistötunnus:	91-29-73-12
Osoite:	Vanha Viertotie 23, 00350 Helsinki
Kaupunginosa:	Etelä-Haaga
Tontin pinta-ala:	12 340 m <sup>2</sup>
Omistaja:	Helsingin kaupunki (lainhuuto 8.5.1996)

### Sijainti

Kohde sijaitsee Helsingissä Etelä-Haagan kaupunginosassa. noin 4 kilometriä keskustasta pohjoiseen.

Kohde on liikenteen kannalta keskeisellä sijainnilla. Vihdintie, Tampereen moottoritie ja Turun moottoritie ovat kaikki kohteen läheisyydessä. Kohteen läheisyydessä menee erittäin paljon bussilinjoja. Lähin juna-asema on Huopalahden asema, johon on matkaa noin 800 m.

Kohteen läheisyydessä on enimmäkseen asuntoa. Lähellä on myös Talin urheilupuisto. Alueen kaupalliset palvelut ovat enimmäkseen asuinrakennusten kivijaloissa olevat liiketilat.



## Kaavoitus

Kiinteistö sijaitsee asemakaava alueella.

Tontti on kaavamerkinnän mukaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa 4 kerroksisen rakennuksen ja autopaikkoja pitää olla vähintään 1 ap/200 m<sup>2</sup> kerrosalaa.

Tulkintamme mukaan tontilla oleva rakennus on kaavamääräysten mukainen.

Kiinteistö sijaitsee asuinalueella ja kiinteistö voisi olla kehitettävissä asuinkiinteistöksi. Nykyinen rakennus ei kuitenkaan sovellu hyvin asuntokonversioon.

## Rakennusoikeus

Kaavan mukainen rakennusoikeus: 8 500 k-m<sup>2</sup> (tehokkuusluku e=x. x)

Rakennuksen kerrosala: 8 373 k-m<sup>2</sup>, perustuen kuntotutkimusraporttiin

Käyttämätöntä rakennusoikeutta on kohteella 127 k-m<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on erittäin vähän ja rakennusoikeudella ei katsota olevan merkittävää arvoa.

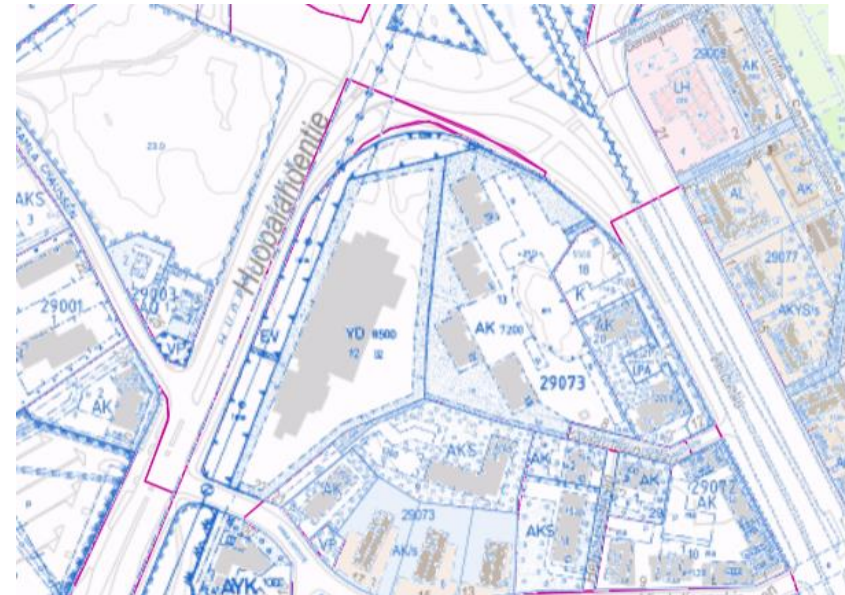
## Tontin toiminnallisuus

Tontti on rinnetontti ja koho Vanhalta Viertotieltä tontille tullessa. Tontin rakennus on rakennettu niin että rakennuksen eteläisessä päädyssä maanpinta on kellarikerroksen tasolla ja pohjoispäädyssä 2 kerroksen tasolla.

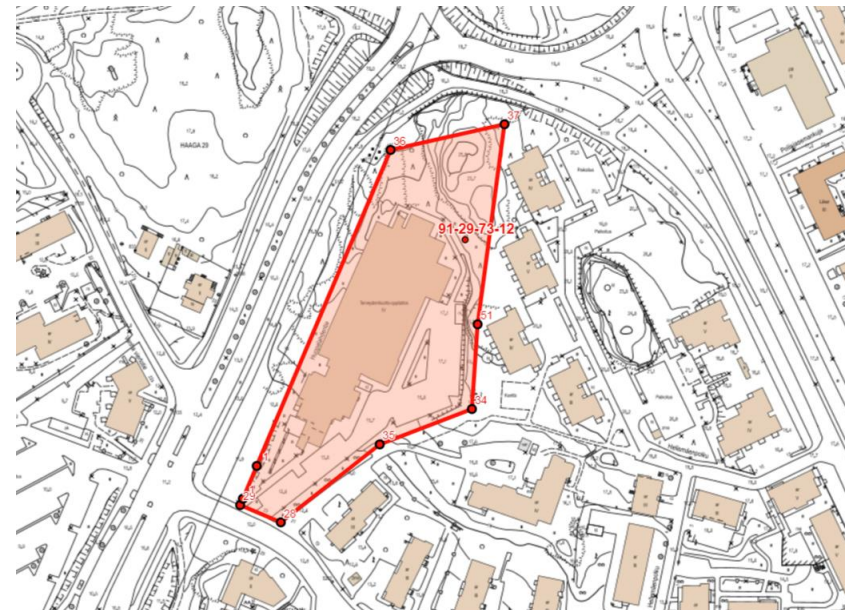
Koulurakennuksen vieressä oleva piha on asfaltoitu ja toimii rakennuksen logistiikkareittinä, sekä parkkipaikkoina. Tontin pohjoisin osa on kalliota ja metsää. Alue on tontin korkein osa.

Tontilla ei ole helppoa paikkaa leikkialueiden rakentamiselle. Leikkipaikka pitäisi todennäköisesti rakentaa asfaltoidulle alueelle tai kallion päälle, mikä sijaitsee kuitenkin vilkkaan tien vieressä.

## Kaavakartta



## Tonttikartta



### Rakennustiedot

Rakennusvuosi:	1995
Kokonaispinta-ala:	8 373 m <sup>2</sup>
Vuokrattava-ala:	8 217 m <sup>2</sup>
Rakennuksen tekninen kunto:	Tyydyttävä
Pysäköinti:	Pihalla pysäköintipaikkoja

### Rakennuksen tekninen kuvaus

Rakennus on betonista tehty rakennus, joka vesikatto on tasakatto ja kumibitumia. Rakennuksessa on kolme kerrosta ja kellarikerros. Tekniset tilat ovat rakennuksen katolla tai kellarissa.

Rakennus on suunniteltu ja rakennettu koulutuskäyttöön. Rakennuksessa aikaisemmin tehdyt muutostyöt ovat tukenee koulutuskäyttöä.

### Tilat ja toiminnallisuus

Rakennuksessa on koulutuskäyttöä tukevia erikoistiloja kuten liikuntasali, ruokala, auditorio ja uima-allas. Lisäksi rakennuksessa on paljon luokkatiloja, jotka on suunnattu erityisopetukseen. Useissa luokissa on vesipisteitä, tai teknisiä ratkaisuja. Toisessa ja kolmannessa kerroksessa on myös pienempiä työhuoneita.

Rakennuksen kantavat rakenteet ovat pääosin pilareiden varassa ja väliseinät ovat kevyitä. Tämä mahdollistaa luokkahuoneiden muokkauksen. Rakennuksen syvä runko ei kuitenkaan tue käyttötarkoituksen muutosta. Lisäksi koululle toteutettuja erikoistiloja on haastava ottaa muuhun käyttöön.

### Kohdekuvat



## Vuokratulot

Metropolia on tyhjentämässä tiloja rakennuksen tiloja. Vaikka Metropolialla on ilmeisesti vuokrasopimusta vielä jonkin aikaa jäljellä, arvioidaan kohde olettamalla, että tilat ovat tyhjänä ja heti vuokrattavissa vapailta markkinoilla.

Rakennuksen todennäköisin käyttötarkoitus on muu vastaava opetuskäyttö. Todennäköisimpiä käyttäjiä voisivat olla Helsingin kaupunki, yliopistot, ammattikorkeakoulut, ammattiopistot tai yksityiset koulut.

Tilat on suunniteltu opetuskäyttöön ja tilat voi ottaa kohtalaisilla muutostöillä muuhun opetuskäyttöön. Todennäköisesti luokkahuoneita pitää osittain purkaa ja uudistaa. Lisäksi rakennuksen erikoistiloja ja pukuhuonetiloihin pitää todennäköisesti purkaa. Jos rakennus tulee peruskoulun käyttöön, pitää pihaa muokata ja toteuttaa tarvittavat leikkialueet.

Kohde on kooltaan iso ja todennäköisesti moni oppilaitos ei tarvitse niin isoa kokonaisuutta. Rakennusta on haastava jakaa usealle käyttäjälle ja tämän takia osa tiloista saattaa jäädä käyttämättä tai vaikeasti käytettäviksi. Tämä on huomioitu korkeampana vajaakäyttönä.

Vuokralaismuutoksiin on varattu 200 €/m<sup>2</sup>. Tämä kustannus on varattu luokkatilojen ja erikoistilojen muokkaamiseen. Mikäli kiinteistössä pitää tehdä teknisiä kunnostuksia tai muita erikoisratkaisuja tulevaa koulutuskäyttöä varten, nämä kustannukset tulevat arvioitujen kustannusten päälle.

Kohteen markkinavuokraksi on määritelty 13 €/m<sup>2</sup>/kk. Tilat oletetaan kunnostettavan tyydyttävään tai hyvään tasoon opetuskäyttöä varten.

## Vajaakäyttö

Kohteen suuri koko, jaettavuuden haastavuus ja runsas määrä erikoistiloja hankaloittaa kohteen uudelleenkäyttöä ja vuokrattavuutta. Kohteen laskentajan vajaakäyttönä on käytetty 13 %.

Arviossa käytetty pitkän ajan vajaakäyttöoletus vuokrattavalle alalle on 10 %.

Tyhjän rakennuksen oletetaan täyttyvän 10 kuukauden kuluessa.

## Hoitokulut ja peruskorjauskustannukset

Hoitokuluna on käytetty tilaaja toimittamia vuoden 2018 hoitokustannuksia. Tuolloin koulu on ollut täydessä toiminnassa ja kulujen oletetaan vastaavan tulevaa kohteen käyttöä. Korjauskustannuksena on edellisen neljän vuoden korjauskustannusten keskiarvoa.

Kohteen siivouksen ja sähkön kustannukset ovat erittäin alhaiset. Oletuksena on että vuokralainen vastaa vuokrattavien tilojen käyttämästä sähköstä ja siivouksesta, ja että tämä vastuu on myös tulevilla vuokralaisella.

Hoitokustannuksissa ei ole kiinteistövero ja tätä ei ole lisätty laskelmaan. Mikäli kohde myytäisiin yksityiselle toimijalle, tulisi hoitokustannuksiin lisätä kiinteistövero ja tämä vaikuttaisi negatiivisesti kohteen arvoon.

Kokonaisuudessa hoitokustannukset ovat 2,23 €/m<sup>2</sup>/kk. Hoitokustannusten tasoa voidaan pitää normaalina opetuskiinteistölle.

Ei ole tiedossa että kohteella pitäisi tehdä merkittäviä korjauksia. Pitkäaikaisin korjauksiin on varattu 0,6 €/m<sup>2</sup>/kk.



## Vertailukaupat

Alla olevassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisimmat kauppahavainnot. Kauppahavainnot on haettu Newsecin ylläpitämästä kauppojen seuranta tietokannasta, joka perustuu julkisiin tietolähteisiin.

Kohteen vertailukaupoiksi on haettu koulurakennuksiin liittyviä kiinteistökauppoja pääkaupunkiseudulla.

Kohde	Ajankohta	Ala, m <sup>2</sup>	Kauppahinta		Tuottovaa- timus %
			€ '000	€/m <sup>2</sup>	
Kolme koulurakennusta ja yksi toimistorakennus, Otaneimi	Q2 / 2019	23 200			
Omnia koulurakennus, Tapiola	Q2 / 2019	7 100	23 100	3 254	
Koulu- ja toimistorakennus, Otaniemi	Q4 / 2018	26 000			
Seitsemän opetuskiinteistöä	Q4 / 2017	75 000	80 900	1 079	
Opetuskiinteistö, Töölö	Q3 / 2017	8 100			
Veripalvelu Kivihaka ja Haaga-Helia, Haaga	Q4 / 2015	37 000	53 600	1 449	n. 8,5

- EQ hoivakiinteistöt osti Aalto-korkeakoulusäätiöltä kolme koulurakennusta ja yhden toimistorakennuksen Otaniemen kampukselta.
- Hemsö osti Cromwell property groupilta Omnia koulurakennuksen Tapiolassa.
- Regenero myös kehittämänsä kiinteistön EQ hoivakiinteistölle. Kohde on Otaniemessä ja osa kohteesta on vuokrattu Espoon kaupungille koulukäyttöön.

- VVO-konserni osti Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olevat 7 kiinteistöä eripuolilta Helsinkiä. Myyjinä olivat Helsingin kaupunki ja Merasco Real Estate Ltd Oy. Kauppahinta perustuu tonttien toimistorakennusoikeuden kautta määritettyyn hintaan. Kauppahinta voi muuttua kaavamuutoksen rakennusoikeuden perusteella. Rakennukset on tarkoitus muuttaa pääosin asuinkäyttöön.
- Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt osti Chydenia-rakennuksen Runeberginkadulta Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:ltä Q3 / 2017. Aalto-yliopisto solmi määräaikaisen vuokrasopimuksen rakennukseen heinäkuuhun 2019 asti.
- Hemfosa Fastigheter osti kiinteistöt, joissa toimii Veripalvelu Kivihaka ja Haaga-Helia Q4 / 2015. Myyjänä oli NV Property Fund I.

## Sijoitusmarkkinoista

Opetuskiinteistöt ovat kiinnostavia sijoitusmarkkinoilla vastaavalla tavalla kuin muut julkiset rakennukset. Sijoittajien kiinnostus keskittyy yleensä joko vuokratassavirtaan tai kehityspotentiaaliin.

Opetuskiinteistöt tai muut julkiset rakennukset, joihin kaupunki, valtio tai muu julkinen toimija ovat tehneet pitkän vuokrasopimuksen, ovat kysytyjä sijoitusmarkkinalla. Sijoittajia houkuttaa varma ja turvallinen kassavirta kohteesta. Kohteet voivat olla myös ei keskeisillä sijainneilla, kunhan vuokralainen sitoutuu pitkään vuokrasopimukseen.

Opetuskiinteistöt joissa on selkeä mahdollisuus kiinteistökehittämiseen, kiinnostaa sijoitusmarkkinoilla. Varsinkin keskeisillä sijainneilla olevat kohteet, joissa on mahdollisuus asuntokehitykselle, ovat kysytyjä. Myös toimistokehitykselle on kysyntää jos kohteen sijainti on erittäin hyvä.

## Vuokramarkkina

Oppilaitokset ovat viime vuosina tehostaneet toimintaansa ja luopuneet ylimääräisistä tiloista, tämän vuoksi vuokramarkkinoilla on jonkin verran opetustilaa. Helsingissä ja Espoossa kunnat ovat vuokranneet kiinteistösijoittajilta väistötiloja peruskorjattavien koulujen ja päiväkotien tilalle. Vuokrattavien tilojen tulee kuitenkin olla hyväkuntoisia ja suhteellisen moderneja sekä sijaita hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella.

## Markkinavuokrat

Koulutustilojen markkinavuokrista ei ole avointa koottua tilastotietoa. Newsecillä on kuitenkin koulutustilojen markkinaehtoisia vuokrahavaintoja Espoosta (taulukko alla). Havaintojen tilat ovat täysin remontoituja moderniin koulukäyttöön ja melko vastaavalla sijainnilla. Nettovuokratasot 12 ja 14 €/m<sup>2</sup>/kk ovat luokkatilalle, 6 €/m<sup>2</sup>/kk tasolla oleva tila on ruokalaa sekä aulatilaa ja bruttovuokratasolla 17 €/m<sup>2</sup>/kk oleva tila on puutyöhalli/luokka.

Kohde	Kaupunki	Ala, m <sup>2</sup>	Sopimuksen alku	Sopimus- tyyppi	Vuokra, €/m <sup>2</sup>
Koulu ja päiväkot	Espoo	n. 8 600	Q4 / 2018 ; Q3 / 2019	Netto	n. 14
Koulu ja päiväkot	Espoo	n. 900	Q4 / 2018 ; Q3 / 2019	Netto	n. 6
Koulu	Espoo	n. 2 100	Ei tiedossa	Netto	n. 12
Koulu	Espoo	n. 400	Ei tiedossa	Brutto	n. 17

Lisäksi Helsingistä on oppilaitostiloista sisäisen pääomavuokran havaintoja 7 – 9 €/brm<sup>2</sup>/kk. Kyseisten sisäisten sopimusten on todettu olevan markkinatasolla.

Kohteen markkinavuokraksi on määritelty 13 €/m<sup>2</sup>/kk (brutto). Tilat oletetaan kunnostettavan tyydyttävään tai hyvään tasoon opetuskäyttöä varten.

## Tuottovaatimus

Kassavirran tuottovaatimukseksi on arvioitu 7,5 % ja päätearvon tuottovaatimukseksi 7,0 %. Kohteen tyhjiällä olo nostaa tuottovaatimusta, joka siis olisi alhaisempi, jos kohteessa olisi voimassa olevia vuokrasopimuksia.



<b>Kohteen markkina-arvo arvoajankohdassa tammikuu 2020 on</b>	<b>9 520 000</b>
Markkina-arvo EUR/m <sup>2</sup>	1 158
Arvon tarkkuus	+/- 15 %
Arvon vaihteluväli (EUR)	8 090 000 - 10 950 000

<b>Tuottovaatimus ja diskonttauskorko</b>	
Tuottovaatimus	7,50 %
Diskonttauskorko	9,35 %

<b>Päätearvo</b>	
Päätearvon vajaakäyttöaste	10,0 %
Nettotuotto, vuosi 11	1 046 161
Pääomitus korko	7,00 %
Päätearvo, vuonna 11	14 945 153
Päätearvon nykyarvo	6 113 818

<b>Tunnusluvut</b>	<b>Keskimäärin 10 vuoden aikana</b>
Taloudellinen vajaakäyttöaste-%	20,3 %
Inflaatio-%	1,85 %
Markkinavuokrien muutos-%	1,85 %
Kulujen muutos-%	2,00 %

**Liitteet**

Kassavirtalaskelma  
 Katselmuskuvat  
 Lähtötiedot  
 Suomen talous  
 Kiinteistömarkkinakatsaus  
 Termien selitykset  
 Asemakaavaote ja -määräykset  
 Kiinteistörekisteriote  
 Lainhuutotodistus  
 Rasiustodistus ja rasiukset

**Riippumattomuus**

Palkkiot, mukaan lukien tämä toimeksianto, jotka toimeksiantaja on maksanut Newsec Valuation:lle tai Newsec Advice-Group konsernin yrityksille Suomessa, muodostavat alle 5 % em. konsernin koko liikevaihdosta.

Karttojen lähde: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom Intermap, icement P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, METI, Swisstopo ja GIS User Community.

**Newsec Valuation**

Mannerheiminaukio 1 A  
 PL 52  
 00101 Helsinki  
 Puh: 0207 420 400  
 www.newsec.fi



EUR	EUR/m <sup>2</sup> /kk	Arvoajankohta 31.12.2019	1 .VUOSI	2 .VUOSI	3 .VUOSI	4 .VUOSI	5 .VUOSI	6 .VUOSI	7 .VUOSI	8 .VUOSI	9 .VUOSI	10 .VUOSI	PÄÄTEARVO
			1.1.2020 31.12.2020	1.1.2021 31.12.2021	1.1.2022 31.12.2022	1.1.2023 31.12.2023	1.1.2024 31.12.2024	1.1.2025 31.12.2025	1.1.2026 31.12.2026	1.1.2027 31.12.2027	1.1.2028 31.12.2028	1.1.2029 31.12.2029	1.1.2030 31.12.2030
<b>POTENTIAALINEN VUOKRATUOTTO</b>	<b>13,00</b>	<b>1 282 008</b>	<b>1 282 008</b>	<b>1 294 828</b>	<b>1 314 251</b>	<b>1 340 536</b>	<b>1 367 346</b>	<b>1 394 693</b>	<b>1 422 587</b>	<b>1 451 039</b>	<b>1 480 060</b>	<b>1 509 661</b>	<b>1 539 854</b>
Vajaikäyttövähennykset	-	(1 282 008)	(1 096 117)	(168 328)	(170 853)	(174 270)	(177 755)	(181 310)	(184 936)	(188 635)	(192 408)	(196 256)	(153 985)
Vajaikäyttöaste - %	Calculated	100,0 %	85,5 %	13,0 %	13,0 %	13,0 %	13,0 %	13,0 %	13,0 %	13,0 %	13,0 %	13,0 %	10,0 %
<b>EFEKTIIVINEN VUOKRATUOTTO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>185 891</b>	<b>1 126 500</b>	<b>1 143 398</b>	<b>1 166 266</b>	<b>1 189 591</b>	<b>1 213 383</b>	<b>1 237 651</b>	<b>1 262 404</b>	<b>1 287 652</b>	<b>1 313 405</b>	<b>1 385 869</b>
Hoitokulut	(2,23)	(219 509)	(219 509)	(223 899)	(228 377)	(232 945)	(237 604)	(242 356)	(247 203)	(252 147)	(257 190)	(262 334)	(267 580)
<b>NETTOTUOTTO I</b>	<b>(2,23)</b>	<b>(219 509)</b>	<b>(33 618)</b>	<b>902 601</b>	<b>915 021</b>	<b>933 321</b>	<b>951 987</b>	<b>971 027</b>	<b>990 448</b>	<b>1 010 257</b>	<b>1 030 462</b>	<b>1 051 071</b>	<b>1 118 288</b>
Pitkääikaiset korjaukset	(0,60)	(59 170)	(59 170)	(60 353)	(61 560)	(62 791)	(64 047)	(65 328)	(66 635)	(67 967)	(69 327)	(70 713)	(72 127)
Muut kulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>NETTOTUOTTO II</b>	<b>(2,83)</b>	<b>(278 679)</b>	<b>(92 788)</b>	<b>842 248</b>	<b>853 461</b>	<b>870 530</b>	<b>887 940</b>	<b>905 699</b>	<b>923 813</b>	<b>942 289</b>	<b>961 135</b>	<b>980 358</b>	<b>1 046 161</b>
Vuokralaismuutostyöt	-	-	(1 643 600)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>NETTOKASSAVIRTA</b>	<b>(2,83)</b>	<b>(278 679)</b>	<b>(1 736 388)</b>	<b>842 248</b>	<b>853 461</b>	<b>870 530</b>	<b>887 940</b>	<b>905 699</b>	<b>923 813</b>	<b>942 289</b>	<b>961 135</b>	<b>980 358</b>	<b>1 046 161</b>

## Tuottovaatimus vs päätearvon pääomituskorko

		Tuottovaatimus						
		6,75 %	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %
Päätearvon Pääomituskorko	6,25 %	10 900 000	10 700 000	10 500 000	10 300 000	10 000 000	9 840 000	9 640 000
	6,50 %	10 600 000	10 400 000	10 200 000	9 990 000	9 790 000	9 590 000	9 390 000
	6,75 %	10 400 000	10 200 000	9 950 000	9 750 000	9 550 000	9 360 000	9 170 000
	<b>7,00 %</b>	10 100 000	9 930 000	9 720 000	<b>9 520 000</b>	9 330 000	9 140 000	8 960 000
	7,25 %	9 910 000	9 710 000	9 510 000	9 310 000	9 120 000	8 940 000	8 760 000
	7,50 %	9 700 000	9 500 000	9 310 000	9 120 000	8 930 000	8 750 000	8 570 000
	7,75 %	9 500 000	9 310 000	9 120 000	8 930 000	8 750 000	8 580 000	8 400 000

## Tuottovaatimus vs markkinavuokrien muutos-%

		Tuottovaatimus						
		6,75 %	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %
Markkinavuokrien Muutos- %	+15,0 %	12 500 000	12 300 000	12 000 000	11 800 000	11 600 000	11 300 000	11 100 000
	+10,0 %	11 700 000	11 500 000	11 300 000	11 000 000	10 800 000	10 600 000	10 400 000
	+5,0 %	10 900 000	10 700 000	10 500 000	10 300 000	10 100 000	9 870 000	9 670 000
	<b>0,0 %</b>	10 100 000	9 930 000	9 720 000	<b>9 520 000</b>	9 330 000	9 140 000	8 960 000
	-5,0 %	9 340 000	9 150 000	8 960 000	8 770 000	8 590 000	8 410 000	8 240 000
	-10,0 %	8 550 000	8 370 000	8 190 000	8 020 000	7 850 000	7 690 000	7 530 000
	-15,0 %	7 750 000	7 590 000	7 420 000	7 260 000	7 110 000	6 960 000	6 810 000

0,0 %



Sisäänkäynti



Auditorio



Kirjaston tila



Laitoskeittiö



Liikuntasali



Luokkahuone



**Lista pyydetyistä ja saaduista lähtötiedoista**

Työ perustuu toimeksiantajalta saatuihin tietoihin, julkisiin lähteisiin sekä Newsecin arviointi-, välitys- ja management-toiminnassa saatuihin markkinatietoihin. Alla olevassa taulukossa on esitetty kaikki toimeksiantajalta pyydetyt lähtötiedot ja tieto siitä mitä lähtötietoja on saatu:

<b>Lähtötieto</b>	<b>Saatu</b>
Investointihankkeet Vanha Viertotie 23	3.12.2019
Hoitokulut vuosittain	3.12.2019
Pohjapiirustukset	4.12.2019
Raportti Talotekniikan tarkastelut, rakenne- ja kosteustekniset tutkimukset	10.12.2019
Raportti Alapohjan ja kellarin maanvastaisten seinärakenteiden kuntotutkimus	13.12.2019
Tutkimusraportti Eteläisen osan sisäilma- ja kosteustekninen tutkimus	13.12.2019
Metropolian vuokrasopimus	31.12.2019

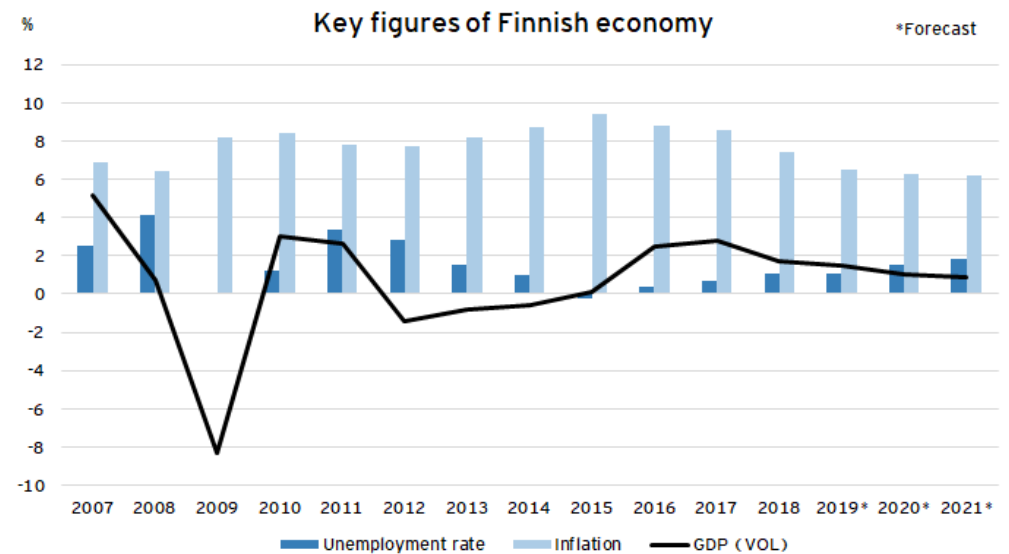
Lisäksi Newsec Valuation on itse hankkinut seuraavat lähtötiedot:

Kiinteistörekisteriote  
Lainhuuto- ja rasiustodistukset  
Kaavatiedot

Saatu tieto on oletettu oikeaksi, mikäli se vaikuttaa järkevältä. Tietoja ei ole tarkastettu muista lähteistä, eikä esimerkiksi pinta-aloja ole tarkastusmitattu. Mikäli jokin arviointiin liittyvä olennainen tieto puuttuu tai jätetään ilmoittamatta, voi arvion lopputulos olla virheellinen ja arvio tulisi tällöin määrittää uudelleen.

- Suomen talous kehittyi positiivisesti vuoden 2018 aikana, mutta hyvän kehityksen odotetaan hidastuvan seuraavien vuosien aikana.
  - Tilastokeskuksen mukaan bruttokansantuote kasvoi 2,3 % vuonna 2018, kun edellisenä vuotena se kasvoi 2,7 %.
  - Tänä vuonna Valtiovarainministeriö (VM) odottaa BKT:n kasvavan 1,5 %.
  - Vastaavasti vuosina 2020 ja 2021 Valtiovarainministeriö odottaa BKT:n kasvavan 1,0 % ja 0,9 % vastaavasti.
- Työllisyystilanne on parantunut viime vuosien aikana, mikä osaltaan tukee talouskasvua yksityisen kulutuksen kasvaessa. Työttömyysaste oli viime vuonna 7,4 %. Tänä vuonna sen odotetaan (VM) laskevan 6,5 % tasolle. Viime vuoden päätteeksi työllisyysaste nousi 71,7 % ja tänä vuonna sen odotetaan nousevan lähes 72,5 %. Työllisyysasteen trendi onkin ollut hyvin nouseva viime vuosien aikana.
- Yksityisen kulutuksen odotetaan nousevan tänä vuonna 1,7 %. Tämä riippuu kuitenkin hyvin pitkälti ulkoisista riskeistä, jotka toteutuessaan lisääisivät kotitalouksien säästämisastetta ja alentaisivat kulutusta.
- Parantuneen työllisyystilanteen ja valtion velkasuhteen käännyttyä laskuun, on julkinen talous parantunut oleellisesti viime vuosien aikana. Kuitenkin edelleen korkea velkasuhde ja väestön ikääntyminen ovat aiheuttaneet sen, että julkinen talous on edelleenkin alijäämäinen jo useana vuotena peräkkäin.
- Vaikka Yhdysvaltojen talous kasvaa nyt suotuisasti, hidastuu maailmantalous monella suunnalla, mikä heijastuu myös Suomeen. Erityisesti Euroalueen näkymät ovat heikentyneet nopeasti viimeisen puolen vuoden aikana. Lisäksi Brexit pitävät talouden näkymät todella epävakaina.

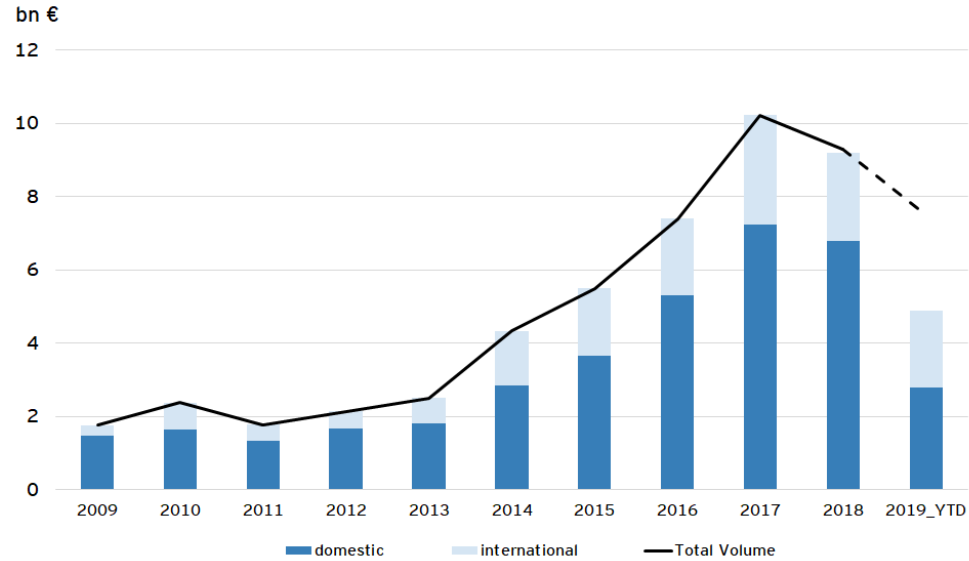
- Inflaatio oli viime vuonna Suomessa 1,1 %. Tänä vuonna sen odotetaan pysyvän samassa tasossa ja nousevan aina 1,7 %:iin vuonna 2021 (VM).
- Odotukset tulevista ohjauskoron nostoista ovat vähentyneet samalla kun Euroopan Keskuspankki on toppuutellut ohjauskoron nostamista. Nyt odotukset korkojen noususta on siirtynyt pitkälle tulevaisuuteen.
- Inflaatio-odotusten ollessa matalat, ei lyhyiden markkinakorkojen odoteta nousevan euroalueella kovinkaan nopeasti. Valtionlainojen korot niin euroalueella kuin Yhdysvalloissa ovat laskeneet edelleen. Lisäksi Italian valtionlainojen korot ovat vakiintuneet.



- Kiinteistökauppojen kaupankäyntivolyymi oli syyskuun loppuun mennessä 4,7 miljardia euroa (KTI)
  - Tästä kansainvälisten sijoittajien osuus oli jopa 45 %.
  - Vaihdetuin kiinteistösektori on ollut toimistot 1,64 miljardilla eurolla (35 %). Liiketilojen osuus on ollut 18 % ja asuntoportfolioiden 27 %.
- Vuoden 2018 transaktiovolyymi oli 9,4 miljardia.
  - Kansainvälisten sijoittajien osuus oli noin 66 %.
  - Vaihdetuin kiinteistösektori oli toimistot n. 39 % osuudella kokonaisvolyymistä. Liiketilojen osuus oli 24% ja asuntoportfolioiden n. 19%.
- Tulevien vuosien transaktiovolyymi riippuu huomattavasti rahoituksen saannista, korkotason kehityksestä sekä viime vuosien kaltaisten suurempien kiinteistöjärjestelyiden määrästä, mutta arvioimme että volyyymi tulee olemaan 7,5 mrd euron luokkaa tänä vuonna, joka on kuitenkin reilusti yli tavanomaisen normaalitason kehittyville markkinoille.
- Suomen kiinteistömarkkinat ovat edelleen painottuneet pääkaupunkiseudulle, kun sen osuus koko volyyymistä on n. 60 %. Kaupankäynti on kuitenkin levinnyt vuoden 2015 syksystä lähtien myös muualle Suomeen. Pienemmillä paikkakunnilla liikekohteet ja etenkin päivittäistavarakauppaa palvelevat kiinteistöt sekä vuokra-asunnot ovat olleet sijoittajien mielestä edelleen kiinnostavia. Esimerkiksi asuntoportfoliot, joissa kohteita on ollut ympäri Suomea, ovat kiinnostaneet kansainvälisiä sijoittajia.
- Kuluvan vuoden suurin kauppa tehtiin, kun Elo osti Unibail-Rodamco-Westfieldiltä kauppakeskus Jumbosta 34 % osuuden (249 M€). SBB Norden osti 48 hoivakiinteistöä Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöiltä.
- Vuoden 2018 suurin kauppa tehtiin, kun Kildare Nordic Acquisitions S.à r.l osti Technopoliksen pois Helsingin pörssistä. Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen markkina-arvo oli noin n. 950 miljoonaa euroa.
- Pääkaupunkialueen muuttovoitto, dynamiikka ja markkinoiden koko pitävät yllä kiinnostusta kaikenlaisiin kiinteistöihin. Eurooppalaisesta näkökulmasta tarkastellen Suomesta on saatavissa korkeampia tuottoja kuin ns. päämarkkinoilta riskien ollessa kuitenkin varsin samanlaisia kuin muissakin euromaissa markkinoiden rajallista kokoa ehkä lukuun ottamatta. Pohjoismaisella tasolla Helsingin ydinkeskustan prime-toimistokohteiden tuottovaatimukset ovatkin jo toiseksi alhaisimmat heti Tukholman jälkeen.
- Parhaimpien Helsingin keskustan Core-kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat painuneet jo 3 %:n tasolle. Myös muilla prime-osamarkkinoilla, kuten Keilaniemessä ja Ruoholahdessa, tuottovaatimukset ovat olleet laskussa viimeisen vuoden aikana kysynnän ulottuessa yhä voimakkaammin myös näille osamarkkinoille.
- Logistiikka- ja varastokohteiden sijoituskysyntä on pysynyt vahvana osittain siksi, että näiden kohteiden tuotot ovat Suomessa verrattain korkeita. Korkeat tuotot houkuttelevat varsinkin kansainvälisiä sijoittajia. Prime-logistiikkakohteiden tuottovaatimustasot ovatkin painuneet jo 5 %:n tasolle.
- Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla merkittävä ilmiö rakentamisessa on kasvava hotellitarjonta. Syksyllä 2019 pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla lähes 2000 uutta hotelihuonetta.
- Vuokramarkkinoilla vallitsee Pääkaupunkiseudulla edelleen toimistotilojen ylitarjonta, mikä tulee olemaan pitkäaikainen ilmiö, vaikkakin vanhaa kantaa puretaan ja muutetaan toisiin käyttötarkoituksiin. On kuitenkin syytä huomioida, että vajaakäyttö on hyvin osamarkkina- ja jopa kiinteistökohtaista. Esimerkiksi Keilaniemen vajaakäyttö on n. 11,5 % luokassa, mutta kun kannasta poistaa vanhan kannan pois, laskee vajaakäyttö n. 7,5 % tasolle.



- Vuokra-asuntomarkkinat ovat pysyneet edelleen aktiivisina useiden asuntosijoitusrahastojen ansioista. Pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa olevien kohteiden käyttöasteet ovat korkealla tasolla, vaikka uudistuotantoa on tullut viime vuosien aikana huomattavasti.



## Markkina-arvo

Markkina-arvo määritellään arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).

## Arvion perusteet

Arvio perustuu nykyisiin vuokriin, markkinavuokriin, arvioituun pitkänajan vajaakäyttöasteeseen, arvioon markkinaehtoisesta tuottovaatimuksesta sekä todellisten, tapahtuneiden vertailukauppojen analysointiin.

## Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmä antaa indikaation arvosta muuttamalla tulevaisuuden kassavirrat yhdeksi nykyhetken pääoma-arvoksi. Tämä arviointimenetelmä tarkastelee tuloja, joita omaisuuserä tuottaa sen pitoajan aikana ja ilmaisee arvon pääomitusprosessin kautta. Pääomitus koskee tulojen muuttamista tarkoituksenmukaisella diskonttokorolla pääomasummaksi. Tulovirta voi perustua tai olla perustumatta sopimuksiin. Tuotto perustuu siten esimerkiksi joko omaisuuserän käyttöön tai omistukseen.

Menetelmät, jotka lukeutuvat tuottoarvomenetelmään ovat:

- suora pääomitus, jossa sovelletaan yhden edustavan ajanjakson tuloihin kokonaisvaltaista tuottovaatimusta tai tuottovaatimusta, jossa on huomioitu kaikki pääomitukseen liittyvät riskit
- kassavirta-analyysi, jossa diskonttokorkoa sovelletaan tulevaisuudessa esiintyviin kassavirtoihin diskonttaamalla nämä nykyarvoon
- erilaiset optiohinnoittelumenetelmät

Tuottoarvomenetelmää voidaan soveltaa rasitteisiin ottamalla huomioon näiden ylläpitämiseksi vaadittavat kassavirrat rasitteiden lakkaamiseen asti.

## Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmä tarkastelee samanlaisten tai korvaavien omaisuuserien myyntejä ja niihin liittyviä markkinatietoja ja määrittää arvoestimaatin vertailuprosessin avulla. Yleensä arvioitavaa omaisuuserää (kohdeomaisuus) verrataan samanlaisten omaisuuserien kauppoihin avoimilla markkinoilla. Välityskohteita ja tarjouksia voidaan myös tarkastella (IVS).

## Kustannusarvomenetelmä

Kustannusarvomenetelmä tarkastelee mahdollisuutta, että vaihtoehtona tietyn hyödykkeen hankinnalle voidaan hankkia nykyaikainen vastaava hyödyke, jolla on vastaava käytettävyys. Kiinteistön yhteydessä tämä sisältää kustannuksen vastaavanlaisen maan hankinnasta sekä vastaavanlaisen uuden rakenteen rakentamisesta. Elleivät ajanpuute, hankaluus ja riski vaikuta asiaan, hinta, minkä ostaja maksaisi arvioitavasta hyödykkeestä, ei olisi enempää kuin nykyaikaisen vastineen kustannus. Arvioitu hyödyke on usein vähemmän kiinnostava kuin uuden samanlaisen kustannus johtuen iästä tai vanhenemisesta. Tämän takia jälleenhankintakustannukseen tarvitaan arvonalennus (IVS). Kustannusarvomenetelmän lähteenä on käytetty Haahtelan julkaisemaa talonrakennuksen kustannustietoa sekä siihen perustuvaa Rakennuksen hinnan arviointiohjetta (2014).

## Oletukset ja Erityisoletukset

Oletuksia ovat asiat, jotka on järkevää hyväksyä tosiasioina arviointitoimeksiannon yhteydessä ilman erityistä tutkimusta tai todennusta. Ne ovat asioita, jotka kerran todettuina hyväksytään tulkittaessa tuotettua arviointia tai muuta neuvoa.

Erityisoletus, joka joko olettaa tosiasioita, jotka poikkeavat todellisista tosiasioista arvopäivänä tai joita tyypillinen liiketoimen markkinaosapuoli ei olisi tehnyt arvopäivänä.

Oletusten ja erityisoletusten täytyy olla mielekkäitä ja relevantteja ottaen huomioon tarkoitus, johon arviointia tarvitaan.

HELSINKI

HELSINGFORS

29. KAUPUNGINOSA HAAGA, ETELÄ-HAAGA  
 KORTTELI 29073 TONTTI 10  
 KORTTELI 29074 TONTIT 1 JA 2  
 PUISTOALUE  
 ASEMAKAAVAN MUUTOS 1 : 1000

29 STADSDELEN HAGA, SÖDRA HAGA  
 KVARTER 29073 TOMT 10  
 KVARTER 29074 TOMTERNA 1 OCH 2  
 PARKOMRÅDE  
 STADSPLANEÄNDRING 1:1000



<b>AK</b>	Ainakerrostalon korttelialue.	Kvartersområde för bostadsbyggnad.
<b>YO</b>	Opetuslaitoksen palveluksen rakennuksen korttelialue.	Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.
<b>K</b>	Lilje- ja toimistokorttelien korttelialue.	Kvartersområde för affärs- och kontorbyggnader.
<b>MEV</b>	Suupuhelu.	Sjukvårdsområde.
---	2 m sen kannen-alueen alapinnalla oleva viiva, jota rakentamisen aikoina.	Linja 2 m uusinfor det planområdet som fastställs till en gällande plan.
---	Korttelin, korttelirajan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdel- och områdegränser.
---	Eri kaavoituskäytön alueille asetettujen erillisten rajojen.	Bestämmelsegränser.
---	Risti merkinnän päällä olevien merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen ska tas bort.
<b>29073</b>	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
<b>13</b>	Tontin numero.	Tomtnummer.
<b>8500</b>	Opettajan työvälineiden ja oppikirjojen varasto alueen osana.	Innehåll för skolans föreläs- och opetningsmaterial reserverat del av området.
<b>II</b>	Puistonrakennuksen kerrosalueluokitus.	Byggnadsområde i stadens parkområde.
<b>+20.0</b>	Rakennuksen maanpinnan korkeus, rakennuksen tai sen osan korkeus maanpinnan korkeutta.	Maximal höjd anger största tillåtna antal våningar i byggnaden, byggnad eller del därav.
<b>G120</b>	Rakennuksen julkisivun ja seinien leikkauksen yleinen kuvaus.	Byggnadens utseende.
<b>---</b>	Rakennus.	Byggnader.
<b>---</b>	Yhteisön yhteiskäyttötilat. Rakennuksen yhteiskäyttötilat on tarkoitettu yleiseen käyttöön.	Underjordiska parkeringsutrymme. Enkeltvåningsplanen från en underjordiskt tillförordningsutrymme bör förbindas till taket på tillhörande byggnad.
<b>---</b>	Yhteisön julkisivu varasto alueen osana.	För skolan gångtrafik reserverat del av området för lek och utvistade reserverat del av området.
<b>---</b>	Leikki- ja leikkialueen varasto alueen osana.	Del av området som bör planteras.
<b>---</b>	Erillinen alueen osa.	Del av området där det bör finnas träd och buskar.
<b>---</b>	Kuilla ja penssillä istutettava alueen osa.	Del av tomt, som skall bevaras i naturligt tillstånd.
<b>---</b>	Lumensuojelualueen sijaintipaikka.	Parkeeringplats.
<b>---</b>	Yhteiskäyttökäytös.	För allmänna ändamål reserverat del av området.
<b>---</b>	Säilytysaluetta varten varasto alueen osana.	Del av garageområde gräns där utrymme är förbehållna.
<b>---</b>	Käytösäilytysalue, joka koskee ei ole jätettävä ajoneuvoliikenteeseen.	Indikerar den i stadsplanen angivna våningstak för på cirka 75 kvadratmeter utrymme och skid- utrymme per våningstak.
<b>---</b>	Asematilan merkitys korostaa tilan suuren alueen sijaintia ja sen merkitystä kaupunkirakenteen ja liikenteen kannalta. Käytösäilytysalueen ja asematilan sijaintipaikka on tarkoitettu yleiseen käyttöön.	I beställningen och i utrymme för undervisningsverksamhet för flygförare som kontors- och andra konstruktions- och tekniska mål. Trafik för buss och andra fordon ska vara tillgängliga för flygförare och tekniska mål.
<b>---</b>	Muutoksen toteutus.	Byggnadsområde för fasthetsområde.
<b>---</b>	Rakennuksen julkisivu, josta ei käytetä kolmein tai yksitoista.	Byggnadsområde, som ej användas som väg eller för parkering, för flyg- och skidutrymme.
<b>---</b>	Asfaltoidun ja kivitönnän.	Reviderat område för byggnader:
<b>---</b>	1. asfaltoidun ja kivitönnän.	1. asfaltoidun ja kivitönnän.
<b>---</b>	2. asfaltoidun ja kivitönnän.	2. asfaltoidun ja kivitönnän.
<b>---</b>	3. asfaltoidun ja kivitönnän.	3. asfaltoidun ja kivitönnän.
<b>---</b>	4. asfaltoidun ja kivitönnän.	4. asfaltoidun ja kivitönnän.
<b>---</b>	Alueen osa, joka on varattava rakennustalteen.	Del av området, där tomt för trafikbuss ska byggas.

HELSINKI KAUPUNGIN SUUNNITTELU- JA YRITYS- JA TUOTEALUEALUEKONTORI	HELSINGFORS STADS PLANERINGSKONTOR
ALUEKORTTELI 29073 TONTTI 10	ALUEKORTTELI 29073 TOMT 10
<b>9368</b>	<b>9368</b>
MAKUNTA- JA KAUPUNGIN SUUNNITTELU- JA YRITYS- JA TUOTEALUEALUEKONTORI	HELSINGFORS STADS PLANERINGSKONTOR
MAKUNTA- JA KAUPUNGIN SUUNNITTELU- JA YRITYS- JA TUOTEALUEALUEKONTORI	HELSINGFORS STADS PLANERINGSKONTOR
MAKUNTA- JA KAUPUNGIN SUUNNITTELU- JA YRITYS- JA TUOTEALUEALUEKONTORI	HELSINGFORS STADS PLANERINGSKONTOR


**KIINTEISTÖREKISTERIOTE 30.12.2019**  
 Rekisteriyksikkö 91-29-73-12

Sivu 1 (1)

**Perustiedot**

Kiinteistötunnus:	91-29-73-12	Rekisteröintipvm:	18.10.1989
Rekisteriyksikkötyyppi:	Tontti	Pinta-ala:	12834 m <sup>2</sup>
Kunta:	Helsinki (91)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue		

**Muodostumistiedot**

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:	
Tontinmittaus Toimitus- / päätöspvm: 24.8.1989	
Rekisteriyksiköt ja määrät, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )
Rekisteriyksiköstä:	
91-29-73-10	8814
91-420-1-1172 MUNKKINIEMI	4020
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m <sup>2</sup> ):	12834

**Erottamattomat määrät ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet****Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot**

1) Asemakaava (091-9368)	Voimaantulopvm: 4.3.1988
Vahvistamispvm: 25.2.1988	
2) Sitova tonttijaako (091-7070)	Voimaantulopvm: 15.4.1988
Hyväksymispvm: 15.3.1988	

**Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset****Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin****Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset**

1) Määräys rekisteriin merkitsemisestä	Toimitus- / päätöspvm: 12.10.1989
--	-----------------------------------

**Muita tietoja**

Tulostettu kiinteistöietojärjestelmästä 30.12.2019.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).





LAINHUUTOTODISTUS 30.12.2019  
Rekisteriyksikkö 91-29-73-12

Sivu 1 (1)

Liite: Yhteystietoja

Sivu 1 (1)

#### Perustiedot

Kiinteistönummus:	91-29-73-12	Rekisteröintipvm:	18.10.1989
Rekisteriyksikkö:	Tontti	Pinta-ala:	12834 m <sup>2</sup>
Kunta:	Helsinki (01)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue		

#### Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 8.5.1996
Asianumero:	706/8.5.1996/280
Arkistoviite:	<a href="#">706-1996-LH-280</a>
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Helsingin kaupunki, 0201256-6
Saanto:	Muu saanto: Luovutussopimus 30.1.1995

#### Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

#### Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamiviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tuotettu kiinteistöinfojärjestelmästä 30.12.2019.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamiviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset valintarajotukset on katsottava rasitustodistuksesta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).

#### Omistajien yhteystietoja

##### Tontti 91-29-73-12

Helsingin kaupunki, 0201256-6  
Yhteystiedot, katso [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi)

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.



**RASITUSTODISTUS 30.12.2019**  
Rekisteriyksikkö 91-29-73-12

Sivu 1 (1)

#### Perustiedot

Kiinteistönummus:	91-29-73-12	Rekisteröintipvm:	18.10.1989
Rekisteriyksikkolaji:	Tontti	Pinta-ala:	12834 m <sup>2</sup>
Kunta:	Helsinki (91)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue		

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Tulostettu kiinteistöietojärjestelmästä 30.12.2019.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).

**PASSION** FOR COLLEAGUES  
AND CLIENTS

NEWSEC

EXCELLENCE INNOVATION INTEGRITY

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE