

NEWSEC



KOIVUN JÄÄHALLI

Metsämiehenkatu 21, Pori
Tiivistelmä arviokirjasta 9.2.2022

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

ARVION KOHDE

Arvion kohteena on Porissa, osoitteessa Metsämiehenkatu 21 sijaitsevan KOy Porin jäähallin koko osakekanta. Kohteen kiinteistötunnus on 609-32-9904-5032.

ARVIOINNIN OLETUKSET

Arviossa on oletettu maanvuokrasopimuksen jatkettavan nykyisen käytön jatkuessa sopimuksen päättyessä.

MARKKINA-ARVO

Kohteen markkina-arvo arvoajankohdassa 9.2.2022 on

14 100 000 €

(Neljätoistamiljoonaa satatuhatta euroa)

(1 074€ / m²)

Arvion tarkkuus on +/- 15 %.

Arviointitarkkuutta heikentää vertailtavien markkinahavaintojen vähäinen määrä.

TIIVISTELMÄ

Arvion kohteena on Porissa, osoitteessa Metsämiehenkatu 21 sijaitseva jäähalli (KOy Porin Jäähalli) maanvuokraoikeudella. Jäähalli on rakennettu v. 1971 ja peruskorjattu ja laajennettu vv. 2014-2016. Rakennuksen kunto on hyvä.

Tilat ovat omistajien Porin kaupungin ja Porin Ässien käytössä, eikä tiloissa ole voimassa vuokrasopimuksia. Tiloihin on oletettu 10 vuoden vuokrasopimus Porin kaupungin ja Porin Ässien kanssa arvioidulla markkinavuokratasolla.

Jäähallien sijoitusmarkkinat ovat hyvin ohuet. Kiinnostuksen puute johtuu toimijoiden rajallisesta vuokranmaksukyvystä, vuokralaisriskistä sekä kohteiden ylläpidon vaatimuksista. Yksittäisenä kohteena arvioimme kohteen sijoituskysynnän hyvin vähäiseksi.

TOIMEKSIANTO**Arvion käyttötarkoitus:**

Sisäinen päätöksenteko

Toimeksiantaja:

Porin kaupunki, Jouni Lampinen

Arvioijat:

Auktorisoitu kiinteistöarvioija X.X
(AKA)

Katselmus:

xx suoritti kohteella katselmuksen
7.2.2022 Toni Wahlmanin ja Niklas
Ikosen opastuksella

Helsinki 9.2.2022

Newsec Advisory Finland Oy / Newsec Valuation

KOHTEEN SJOITTUMINEN MARKKINOILLA

Muutama rivi, jossa selitetään alla olevat reitit

Vähäinen vuokralaiskysyntä	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hyvä vuokralaiskysyntä
Heikko sijoittajakysyntä	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vahva sijoittajakysyntä
Heikko käyttäjäomistajakysyntä	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vahva käyttäjäomistajakysyntä
Riskisijoitus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Matalariskinen sijoitus
Ei kehityspotentiaalia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kehityskohde

KOHTEEN VUOKRALAIS- JA SJOITTAJAKYSYNTÄ ON HEIKKOA



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.

KORONAVIRUSPANDEMIAN VAIKUTUS ARVIOINTIIN

Uuden koronaviruksen (COVID-19) puhkeaminen, jonka Maailman terveysjärjestö julisti "maailmanlaajuiseksi pandemiaksi" 11. maaliskuuta 2020, on vaikuttanut maailmanlaajuisiin rahoitusmarkkinoihin. Matkarajoitukset on otettu käyttöön monissa maissa.

Vaikutukset markkina-aktiivisuuteen näkyvät monilla aloilla. Arvonmäärityspäivänä katsomme, että voimme laittaa vähemmän painoarvoa aikaisempaan markkinatietoon arvioitavan kohteen arvon määrittämiseksi.

Ottaen huomioon COVID-19:n osaksi tuntemattomat vaikutukset kiinteistömarkkinoiden tulevaisuuteen, suosittelemme, että seuraatte kohteen arvoa säännöllisesti.

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.



ARVIOINTILÄHESTYMISTAPA

Arvointilähestymistapana on käytetty tuottolähestymistapaa ja apulähestymistapana markkinalähestymistapaa.

Käyttämättömän rakennusoikeuden markkina-arvo on arvioitu markkinalähestymistavalla.

Arviossa ei ole huomioitu muita kiinteistön hankintakustannuksia eikä veroseurauksia.

YHTEENSOPIVUUS ARVIOINTISTANDARDIEN KANSSA

Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarvointitapaa koskevia määräyksiä sekä kansainvälisiä kiinteistöarvointistandardeja (IVS 31.12.2020).

Arvio täyttää laajuudeltaan, tarkkuudeltaan ja tietojen tarkistusvelvollisuuden osalta Keskuskauppakamarin määrittelemät AKA ja KHK-arvioiden vaatimukset.

KAAVOITUS

Kohde on merkitty 23.9.1999 hyväksytyssä asemakaavassa tunnuksella VU-1 (Urheilu ja virkistyspalvelu alue)

Tulkintamme mukaan tontilla oleva rakennus on kaavamääräysten mukainen.

RAKENNUSOIKEUS

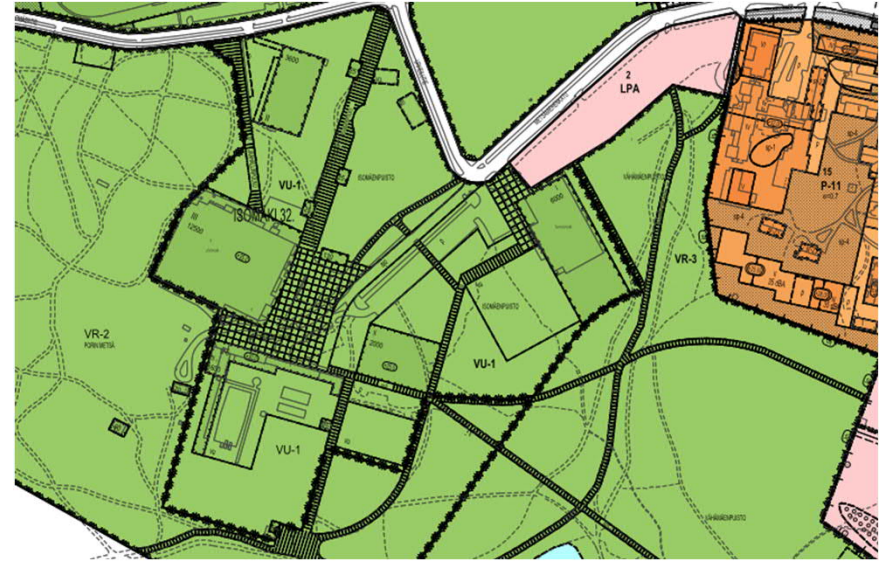
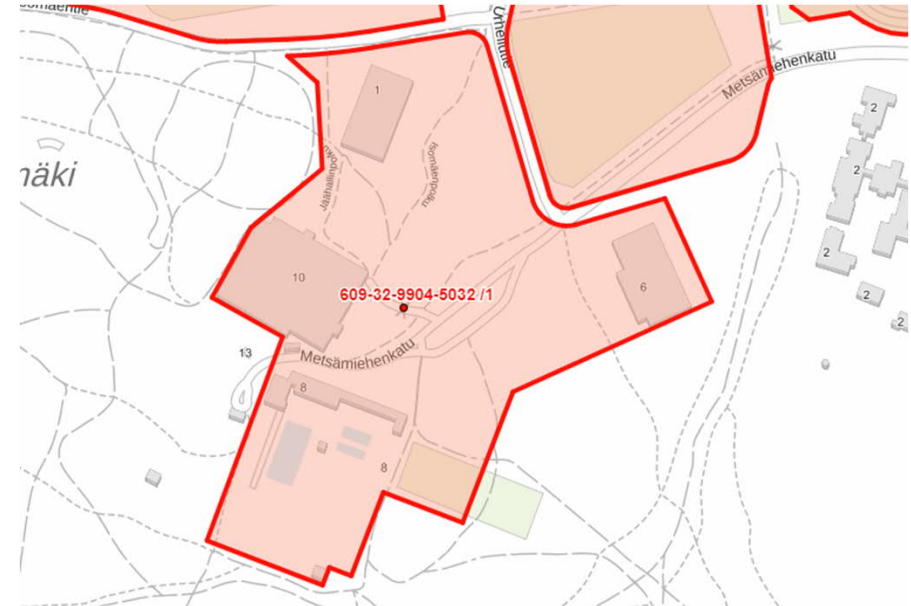
Kaavan mukainen rakennusoikeus: 12 500 k-m²
Rakennuksen pinta-ala: 13 124m², perustuen tilaajalta saatuun tietoon ja yhtiöjärjestykseen.

Rakennuksella ei ole käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka olisi hyödynnettävissä.

TONTIN TOIMINNALLISUUS

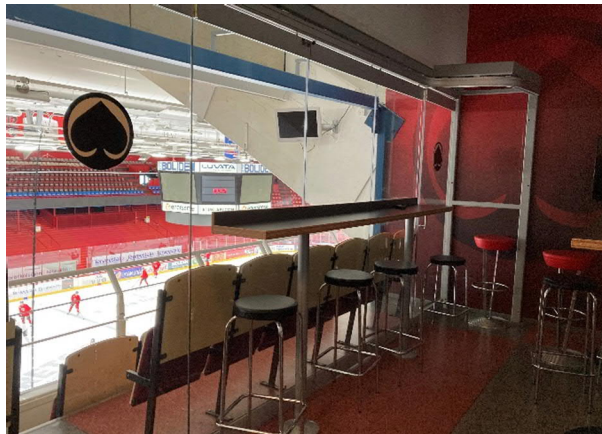
Tontti toimii käyttötarkoitukseen nähden hyvin. Valtatie 2 ja Valtatie 8 väliin jäävä tontti on tasaisella maastolla ja suuret liittymät mahdollistavat hyvät kulkuyhteydet. Alueella sijaitsee paljon pysäköintitilaa, joka vähentää tarvetta pysäköintialueille tontilla.

KIINTEISTÖLLÄ EI OLE
HYÖDYNNETTÄVÄÄ
RAKENNUSOIKEUTTA

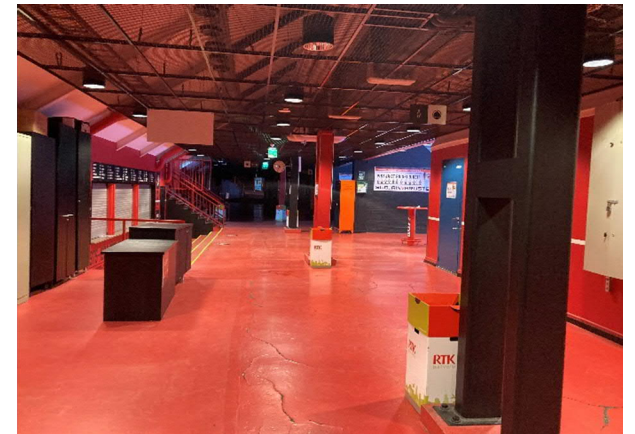
KAAVAKARTTA**TONTTIKARTTA**



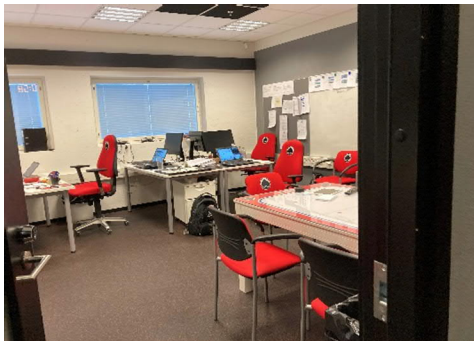
Aulatila (laajennus)



Aitio



Aulatila



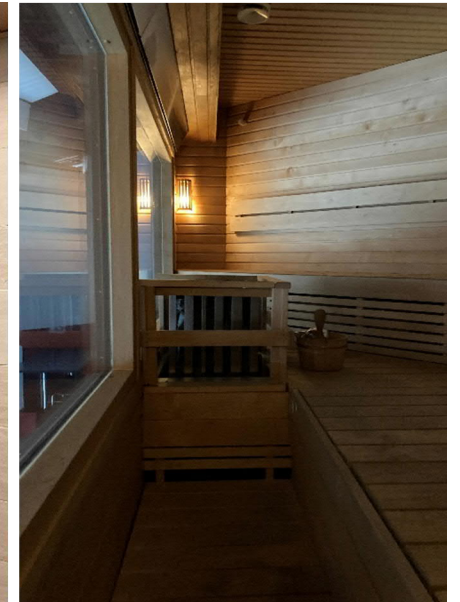
Toimistotila



Vuokrattavaa tilaa



Pesutilat



Vuokrattava sauna

RAKENNUSTIEDOT

Rakennusvuosi	1971
Peruskorjausvuosi	2014-2016
Vuokrattava ala	13 124 h-m ²
Rakennuksen tekninen kunto	Hyvä
Pysäköinti	pihapaikoitus

RAKENNUKSEN TEKNINEN KUVAUS

Rakennus on betonirakenteinen jäähallirakennus, katemateriaali on huopa. Lämmitysjärjestelmä on kaukolämpö, lämmönjakelu on vesikiertoinen patteri-/lattialämmitys aputilojen osalta. Rakennuksen LVISA on täysin vuosina 2014-2016. Peruskorjauskustannus oli noin 11,5 M€. Tällöin tehtiin myös noin 5 000 m² laajennus ja rakennettiin lisää mm. pukutiloja, ravintoloita ja myyntipisteitä ja rakennusautomaatio uusittiin kokonaisuudessaan. Rakennuksen kunto on tilaajalta saadun ja katselmuksen perusteella hyvä. Merkittäviä korjaustarpeita on mahdollinen hissien uusiminen ja mm. osa katsomopenkeistä.

TILAT JA TOIMINNALLISUUS

Tilat soveltuvat hyvin jäähallikäyttöön sekä muiden tapahtumien järjestämiseen. Rakennuksessa on tilat kolmessa kerroksessa. Ensimmäisessä kerroksessa on jäähallin lisäksi puku- ja pesu/saunatilat sekä toimistotiloja ja kuntosali. Kulku tapahtuu kahdesta sisäänkäynnistä eri puolilta rakennusta isojen aulojen kautta. Toisessa kerroksessa on pääosin sosiaali- ja aulatiloja ja kolmannessa kerroksessa on ulosvuokrattavaa sauna- ja ravintolatilaa sekä 14 kpl aitioita (2x24 hlö, 12 x 12 hlö) ja teollisuuskeittiö.

3 krs:ssa on 600 ravintolapaikkaa, teollisuuskeittiön yhteydessä ravintolatila. Yhteensä rakennuksen sallittu kapasiteetti on 6 400 asiakasta, työntekijöineen 6 900 hlö. Hallitilaan mahtuu noin 1 000 hlö ruokailemaan. Tilat ovat jaettavissa erikokoisiin kokonaisuuksiin, saunatiloista koko jäähalliin. Ravintolatiloja on mahdollisuus vuokrata myös erikseen.

VUOKRATTAVA ALA TILATYYPEITTÄIN

Tilatyypit	%	Vuokrattava Pinta-ala (m ²)
Jäähalli	100,0 %	13 124
Yhteensä tilat	100 %	13 124

KOHDE ON JAETTAVISSA
PIENEMPIIN VUOKRATTAVIIN
TAPAHTUMIIN

KOHTEEN KESKEISIMMÄT VUOKRASOPIMUKSET

Tilat ovat omistajien Porin kaupungin ja Porin Ässien käytössä, eikä tiloissa ole voimassa vuokrasopimuksia. Tiloihin on oletettu 10 vuoden vuokrasopimus Porin kaupungin ja Porin Ässien kanssa arvioidulla markkinavuokratasolla.

Kaupungin osallisuus tilojen vuokrauksesta vähentää vuokralaisriskiä.

Porin Ässien edustajalta saatujen tietojen mukaan tiloissa on järjestetty vuosittain noin 30 jääkiekko-ottelua sekä lisäksi 5-10 keikkaa, 2-3 isoa kokoustapahtumaa sekä pienempiä tapahtumia. Tavoite on muiden tapahtumien osalta ollut noin 20 kpl/vuosi.

Vuokrat on oletettu sidotuksi elinkustannusindeksiin ja siten kehittyvän inflaatio-oletuksen mukaisesti.

KOHTEEN VAJAAKÄYTTÖ

Tilat ovat omistajien käytössä, eikä tiloissa ole vajaakäyttöä. Tilat on oletettu vuokrattavan kokonaisuutena 10 vuodeksi.

KOHTEEN HOITOKULUT

Vuoden 2020 tilinpäätöstiedon mukaiset hoitokulut ovat esitettyinä alla olevassa taulukossa. Tilaajalta saadun tiedon mukaan kaupunki on suoraan vastannut kohdista 2-7, tilaajalta saatu arvio kokonaiskustannuksista on 2 - 2,5 €/m²/kk.

Kululaji	EUR/v	EUR/m ² /kk
Hallinto	15 740	0
Käyttö ja huolto	0	0
Ulkoalueiden hoitoa	0	0
Siivous	0	0
Lämmitys	0	0
Vesi ja jätevesi	0	0
Sähkö ja kaasu	0	0
Jätehuolto	0	0
Vahinkovakuutukset	3 773	0
Vuokrat (tontti)	3 232	0
Kiinteistövero	41 601	0
Muut hoitokulut	4 535	0
Korjaukset ja kunnossapito	0	0
Muut tuotot	0	0
YHTEENSÄ	68 881	0

KOHTEEN PERUSKORJAUSKUSTANNUSVARAUS

Rakennuksella ei ole tiedossa merkittäviä peruskorjaustarpeita seuraavina viitenä vuotena. Merkittäviä korjaustarpeita ovat mahdollinen hissien uusiminen ja mm. osa katsomopenkeistä.

KOHTEeseen on oletettu 10 v. VUOKRASOPIMUS

SIJOITUSMARKKINAT

Yleisesti liikunta- ja urheilukiinteistöjen sijoitusmarkkinat ovat hyvin ohuet. Kiinnostuksen puute johtuu toimijoiden rajallisesta vuokranmaksukyvästä sekä kohteiden ylläpidon vaatimuksista. Yksittäisenä kohteena arvioimme kohteen sijoituskysynnän hyvin vähäiseksi. Hankekokonaisuudet, jotka mahdollistavat asumista ja kaupallisia palveluita kuten Tampereen Nokia-areena, ovat sijoittajakysynnältään kiinnostavampia. Kohteessa on oletettu olevan pitkä vuokrasopimus 10 v., mikä parantaa kuitenkin kysyntää.

Potentiaalisesti ostajaksi on arvioitu alan sijoittaja tai yksittäinen kiinteistösijoitusyhtiö, mikä sijoittaa erikoiskiinteistöihin. Sijoittajakysyntä on arvioitu kuitenkin pieneksi.

TUOTTOVAATIMUS MARKKINOILLA JA ARVIOITU TUOTTOVAATIMUS KOHTEESSA

Tietoa vastaavien kohteiden tuottovaatimuksista ei juuri ole. Tuottovaatimusta nostaa vuokralaisriski sekä sijainti vuokratontilla. Rakennuksen kunto ikään nähden on kuitenkin hyvä. Kohteen tuottovaatimustasoa on peilattu teollisuushallien vuokratasoon, mikä Porissa on näkemyksemme mukaan tasolla 9 – 12 %.

Olemme määrittäneet kassavirran nettotuottovaatimukseksi 10 % ja jäännösarvon tuottovaatimukseksi 11,5 %. Diskonttaus korkona on käytetty 00 %. Inflaatio-oletuksena on käytetty 1. vuodelle 1,0 %, 2. vuodelle 1,5 % ja 2,0% vuodesta 3 eteenpäin.



KOHTEEN ASEMA
SIJOITTAJAKENTÄSSÄ ON
HEIKKO

Kohteen 10 200 m² maa-alue on vuokrattu Porin kaupungilta ajalle 16.5.2014 - 31.12.2043. Sopimus on kirjattu maanvuokraoikeus. Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun ominaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen. Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Vuokra vuonna 2020 oli 3232,46 €. Vuodelle 2022 ennuste on 3 500 €. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja siten kehittyä inflaatiooletuksen mukaisesti.

VERTAILUKAUPAT

Vertailukauppoina haettiin V- ja Y-asemakaavoitettujen alueiden kauppoja Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä vuosilta 2017 - 1/2022 Porin kaupungista. Vertailtavia kauppoja ei löytynyt.

Alla on listattu erilaisissa urheilukäytössä olevien kohteiden maanvuokrasopimus- ja myyntitietoja eri puolelta Suomea.

- Vuonna 2018 **Kuopion** kaupunkirakennelautakunta päätti vuokrata Kuntolaaksohanketta (Kuopion uima- ja jäähalli) varten YU-tontin SEB Leasing Oy:lle pääoma-arvolla **60 €/k-m²** ja pysäköintilaitoksen tontin 40 €/k-m². Vertailuhavainto on erittäin hyvin vertailukelpoinen.
- **Espoon** kaupungin elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 1.2.2021 vuokrata tontin Leppävaaran urheilukeskuksesta 14 100 k-m² urheiluhallin rakentamista varten. Alueesta perittävä vuokra perustuu rakennusoikeuden pääoma-arvon yksikköhintaan **190 e/k-m²**, mistä peritään vuokraa 50 % (85 e/k-m²) niin kauan, kun tilat ovat liikuntakäytössä. Lisäksi tontille rakennetaan muuta tilaa 1400 k-m². Espoo on hintatasoltaan kohdetta arvokkaampi.
- **Espoon** kaupungin elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt vuokrata 11.1.2021 Kaukalahdesta Espoon Kiekkoilun Tuki Oy:lle n. 3 000 m² alueen jääharjoitushallin rakennuspaikaksi. Rakennusoikeuden pääoma-arvo on ollut **130 €/k-m²**, mistä peritään vuokraa 50 % (65 e/k-m²) niin kauan, kun tilat ovat liikuntakäytössä. Alueella sijaitsee jäähalli.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Perustuen vertailukauppahavaintoihin rakennusoikeuden markkina-arvo on tasolla **60 €/k-m²**.

Perustuen Newsec:n kokemukseen vastaavien kohteiden markkinavuokran määrittämisessä, vuosivuokraprosentiksi on arvioitu 4 % kohteen pääoma-arvosta. Tämä tekee 60 €/k-m² pääoma-arvolla noin 30 000 €/vuosi. Maanvuokrasopimus on oletettu jatkettavan rakennuksen nykyisen käytön jatkuessa. Maanvuokraa tullaan mahdollisesti korottamaan sopimuksen loppuessa ja tämä riski on huomioitu tuottovaatimuksessa.

SOPIMUSVUOKRATASO ON
ALHAINEN

LUOTTAMUKSELLISUUS

Tämä lausunto on luottamuksellinen sekä arvioijalle että asiakkaalle. Toimeksisaajan vastuu ei koske kolmansiä 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 Advisory Finland Oy:n liiketoiminnassaan keräämään markkinatietoon

Arviokirjassa käytetyt keskeiset termit ja arviointimenetelmät on esitetty liitteenä.

RIIPPUMATTOMUUS

Palkkiot, mukaan lukien tämä toimeksianto, jotka toimeksiantaja on maksanut Newsec Advisory Finland Oy:lle muodostavat alle 5 % em. yhtiön 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



Termien selitykset

Asemakaavaote ja -määräykset

Kiinteistörekisteriote

Lainhuutotodistus

Rasitustodistus

MARKKINA-ARVO

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS 31.1.2020).

ARVION PERUSTEET

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

TUOTTOLÄHESTYMISTAPA (ENT. TUOTTOARVOMENETELMÄ)

Tuottolähestymistapa 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 diskonttorolla pääomasummaksi. Tulovirta voi perustua tai olla perustumatta sopimukseen. Tuotto perustuu siten esimerkiksi joko omaisuuserän käyttöön tai omistukseen.

Menetelmät, jotka lukeutuvat tuottoarvolähestymistapaan 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

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

MARKKINALÄHESTYMISTAPA (ENT. KAUPPA-ARVOMENETELMÄ)

Markkinalähestymistapa 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.

KUSTANNUSLÄHESTYMISTAPA (ENT. KUSTANNUSARVOMENETELMÄ)

Kustannuslähestymistapa tarkastelee mahdollisuutta, että vaihtoehtona tietyn hyödykkeen hankinnalle voidaan hankkia nykyaikainen vastaava hyödyke, jolla on vastaava käytettävyyttä. 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.

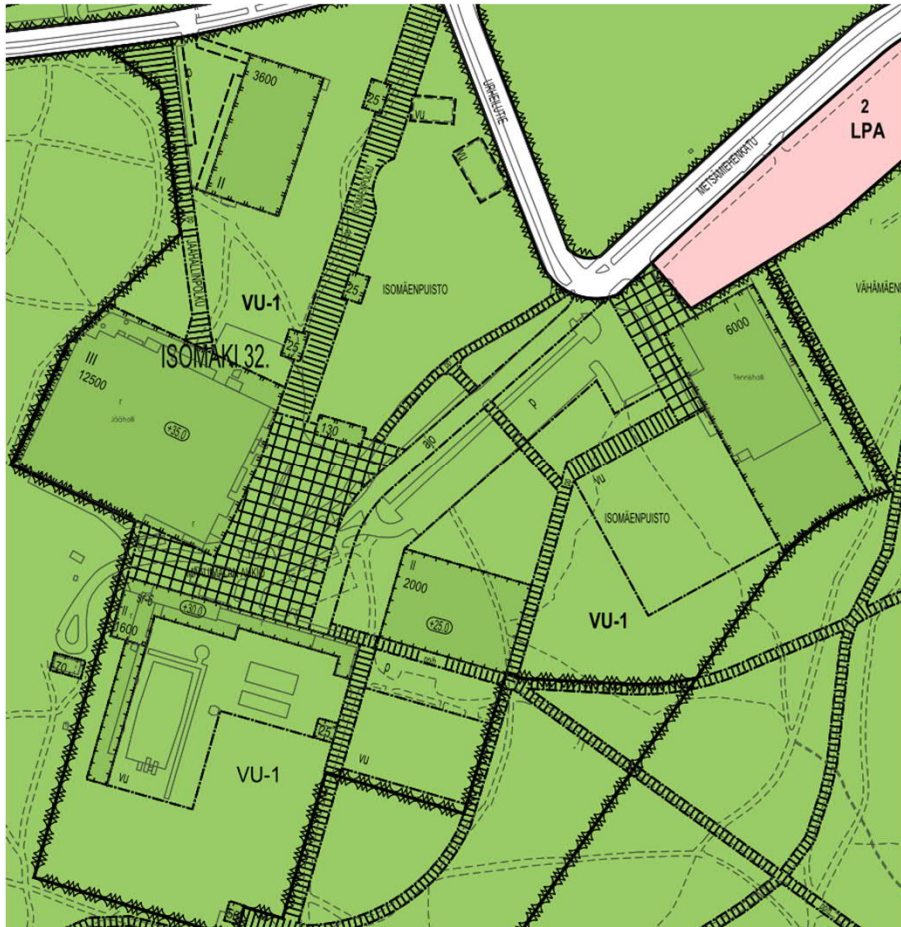
Kustannuslähestymistavan lähteenä on käytetty Haahtelan julkaisemaa talonrakennuksen kustannustietoa sekä siihen perustuvaa Rakennuksen hinnan arviointiohjetta (2015).

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.

Erityisoletuksia ovat asiat, jotka joko olettavat tosiasioita, jotka poikkeavat todellisista tosiasioista arvopäivänä tai joita tyyppillinen liiketoimen markkinaosapuoli ei olisi tehnyt arvopäivänä.

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



VU-1



32.

ISOMÄKI

ISOMÄENPUISTO

12500

III



Urheilu- ja virkistyspalvelualue.
Alueelle saa rakentaa liikunta- ja monitoimihalleja, maauimalan, urheilukenttiä ja muita liikuntapaikkoja sekä liikuntaa palvelevia toimisto-, liike-, varasto-, majoitus- ja kokoustilastoja.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaikkissa toimenpiteissä kaava-alueella tulee huomioida sopivus rakennustieteellisesti tärkeään maauimalakokonaisuuteen ja Porin kansallisen kaupunkipuiston maisemaan.
Alueen maastotilassa on noudatettava Porin kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kortteli, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

Ohjeellinen urheilukenttiä ja muita liikuntapaikkoja varten varattu alueen osa.

Katuaukio/tori.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Pysäköimispaikka.


KIINTEISTÖREKISTERIOTE 2.2.2022
 Rekisteriyksikkö 609-32-9904-5032 Isomäen urheilualueet

Sivu 1 (2)

Perustiedot

Kiinteistöunnus:	609-32-9904-5032	Rekisteröintipvm:	1.11.2008
Nimi:	Isomäen urheilualueet	Pinta-ala:	308808 m ²
Rekisteriyksikkölaji:	Yleinen alue		
Kunta:	Pori (609)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	VU-1 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue		

Muodostumistiedot

Kiinteistöoimitus tai viranomaispäätös:	
Yleisen alueen lohkominen	Rekisteröintipvm: 1.11.2008
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Pinta-ala (m ²)
Rekisteriyksiköistä:	
609-430-1-18 Pori I	103427
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²):	103427

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet**Kaavat ja rakennuskiellot**

1) Asemakaava(609-1266)	
Vahvistamispvm: 16.9.1999	Voimaantulopvm: 23.9.1999
2) Asemakaava(609-1502)	
Hyväksymispvm: 5.11.2007	Voimaantulopvm: 20.12.2007
3) Asemakaava(609-1617)	
Hyväksymispvm: 9.9.2013	Voimaantulopvm: 18.10.2013
4) Asemakaava(609-1674)	
Hyväksymispvm: 24.4.2017	Voimaantulopvm: 7.6.2017

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

1) Yleisen alueen lohkominen	Rekisteröintipvm: 25.3.2009
Pinta-alan muutos: +52765 m ²	
Kohdeyksiköt: 609-430-1-18 Pori I	
2) Yleisen alueen lohkominen	Rekisteröintipvm: 27.3.2009
Pinta-alan muutos: +87423 m ²	
Kohdeyksiköt: 609-430-1-18 Pori I	
3) Yleisen alueen lohkominen	Rekisteröintipvm: 8.9.2009
Pinta-alan muutos: +65191 m ²	
Kohdeyksiköt: 609-430-1-18 Pori I	

Muita tietoja
KIINTEISTÖREKISTERIOTE 2.2.2022
 Rekisteriyksikkö 609-32-9904-5032 Isomäen urheilualueet

Sivu 2 (2)

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 2.2.2022.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



LAINHUUTOTODISTUS 2.2.2022
Rekisteriyksikkö 609-32-9904-5032 Isomäen urheilualueet

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	609-32-9904-5032	Rekisteröintipvm:	1.11.2008
Nimi:	Isomäen urheilualueet	Pinta-ala:	308806 m ²
Rekisteriyksikkölaji:	Yleinen alue		
Kunta:	Pori (609)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	VU-1 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue		

Lainhuutotiedot

Rekisteriyksiköllä ei ole lainhuutomerkintöjä.

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 2.2.2022.

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

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



RASITUSTODISTUS 2.2.2022
Rekisteriyksikkö 609-32-9904-5032 Isomäen urheilualueet

Sivu 1 (2)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	609-32-9904-5032	Rekisteröintipvm:	1.11.2008
Nimi:	Isomäen urheilualueet	Pinta-ala:	308806 m ²
Rekisteriyksikkölaji:	Yleinen alue		
Kunta:	Pori (609)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	VU-1 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue		

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija muodostuu hakemuksen vireilletulopäivämäärästä. Etusija esitetään rivillä Etusija: asioiden juokseva numerointi ei osoita etusijajärjestyistä.

Etusijajärjestykseen on voitu hakea muutosta, jolloin myöhemmällä päivämäärällä oleva kiinnitys tai erityinen oikeus on voitu asettaa paremmalle etusijalle kuin aiemmin kirjattu. Etusijasta voi olla myös erillisenä muistutuksena kirjattu selitteistä.

1) Vuokraoikeus 9.8.1993

Asianumero:	523/9.8.1993/378V
Arkistoviite:	523 Porin ro / Kansallisarkisto.
Laitostunnus:	609-430-1-7-L20
Etusija:	9.8.1993
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 11.1.2016 Vuokrasopimus, 13.1.1983
Voimassaolo:	31.12.2045 asti.
Pinta-ala:	5531 m ²
Vuokranantajat:	Porin kaupunki, 0137323-9
Vuokralaiset:	Porin Tennishalli Oy, 2760319-4

Hallinto-oikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys: 9.8.1993/378/5.

2) Vuokraoikeus 30.6.2010

Asianumero:	516/30.6.2010/11449
Arkistoviite:	013:2010:KI:11449
Laitostunnus:	609-32-9904-5032-L1
Etusija:	30.6.2010
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 16.6.2010
Voimassaolo:	31.12.2040 asti.
Vuokranantajat:	Porin kaupunki, 0137323-9
Vuokralaiset:	Patajunnuaareena Oy, 2090788-1

Vuokra-alueen pinta-ala n. 6540 m².

Vuokra-alueen pinta-ala n. 6540 m².

3) Vuokraoikeus 20.5.2014

Asianumero / arkistoviite:	MMML/204863/73/2014
Laitostunnus:	609-32-9904-5032-L2
Etusija:	20.5.2014



RASITUSTODISTUS 2.2.2022
Rekisteriyksikkö 609-32-9904-5032 Isomäen urheilualueet

Sivu 2 (2)

Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 16.5.2014
Voimassaolo:	16.5.2014 - 31.12.2043
Pinta-ala:	1,02 ha
Vuokranantajat:	Porin kaupunki, 0137323-9
Vuokralaiset:	Kiinteistö Oy Porin Jäähalli, 2610704-1

Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

Muistutukset

Ei muistutusasioita

Tulostettu kiinteistöetajärjestelmästä 2.2.2022.

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.