



CATELLA PROPERTY OY

Y-tunnus 2214835-6

Catella Property Oy
Linnankatu 11 B, 20100 Turku
Sami Matara
sami.matara@catella.fi
050 040 8667

KIINTEISTÖARVION TIIVISTELMÄ

Olemme laatineet kiinteistöarvion Kiinteistö Oy Porin Jäähalli -nimisen yhtiön omistamasta Isomäki Areenan kiinteistöstä ja sen maanvuokraoikeudesta. Kiinteistö Oy Porin Jäähalli -nimisen yhtiön osakkeet omistavat Porin kaupunki (56 % eli 10.175,25 m²) ja HC Ässät Pori Oy (44 % eli 2.948,75 m²). Omistukset kohdistuvat tiettyihin tiloihin, joita osakkaat hallitsevat ja vastaavat omista tiloistaan.

Kohde sijaitsee Porissa Isomäen Urheilukeskuksen alueella, osoitteessa Metsämiehenkatu 21. Kohde sijaitsee kiinteistöllä 609-32-9904-5032, josta vuokraoikeuden pinta-ala on 1,02 ha. Vuokraoikeus on myönnetty Kiinteistö Oy Porin Jäähalli -nimiselle yhtiölle 31.12.2043 asti. Maanvuokran määrä on 3.500 €/vuosi.

Kohde on vuonna 1971 rakennettu ja vuosien 2014 – 2016 aikana peruskorjattu ja laajennettu jäähallirakennus, jonka käyttötarkoitus on uudistusten myötä laajentunut jäähallista monitoimiareenaksi. Kerrosala on 13.124 m².

Erikoiskiinteistöjen ollessa kyseessä, markkina-arvo määräytyy yleensä teknisen nykyarvon mukaisesti (jälleenhankintakustannuksen menetelmä), kun luotettavaa markkinalähtöistä tietoa tehdyistä kaupoista ei ole saatavissa tai tieto on määrällisesti riittämätöntä analyysien pohjaksi. Tällöin lähtökohtana on uudisrakennuskustannus, josta tehdään toiminnallisuuden heikkenemisen, tekniikan ikääntymisen ja kunnan mukaisesti ikäalennus. Tämä lähestymistapa ei toki ole määräävä, mikäli kyseessä olisi esim. realisointitilanne, jolloin tilanne on yleensä se, että toiminnan ylläpidolle ja palveluille ei selkeästi ole kysyntää. Tällöin myyntihinta on yleensä selvästi teknistä nykyarvoa alhaisempi.

Jälleenhankintakustannuksen menetelmällä kohteen arvoksi muodostuu suuruusluokkaa 9.000.000 €.

Turussa, 9.2.2022



Catella Property Oy
Arviointi ja konsultointi

Sami Matara
Arviointiasiantuntija,
KTM, LKV,
Auktorisoitu kiinteistöarvioija AKA,
(yleisauktoisoitu)
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistöarvioitsija (KHK)

Mari Rouvali
Arviointiasiantuntija,
Toimitilajohtamisen restonomi (AMK),
LKV,
Auktorisoitu kiinteistöarvioija AKA,
(yleisauktoisoitu)
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistöarvioitsija (KHK)