



KIRKKONUMMEN LIIKEKESKUS OY

ASEMATIE 3

ARVIOKIRJA 18.4.2016

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

Arvion kohde

Arvion kohteena on Kirkkonummella, osoitteessa Asematie 3 sijaitsevan Kiinteistö Oy Kirkkonummen Liikekeskuksen osakkeet 5001-7500. Osakkeet oikeuttavat 33,3 % osuuteen KOy:stä. Kohteen kiinteistötunnus on 257-1-103-1.

Arvioinnin oletukset

- Tilat on arvioitu tyhjinä, eikä mahdollisia velkoja ole otettu huomioon.

Markkina-arvo

Kohteen markkina-arvo arvoajankohdassa 18.4.2016 on

1 250 000 €

(miljoona kaksisataa viisikymmentä tuhatta euroa).

(558 €/vuokrattava m²)

Arvion tarkkuus on +/- 10 %.

Helsinki 18.04.2016

Newsec Valuation Oy



Jouni Lindberg
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), Yleisauktorisoitu
jouni.lindberg@newsec.fi
+358 40 023 5580



Panu Jantunen
panu.jantunen@newsec.fi
+358 50 351 8890

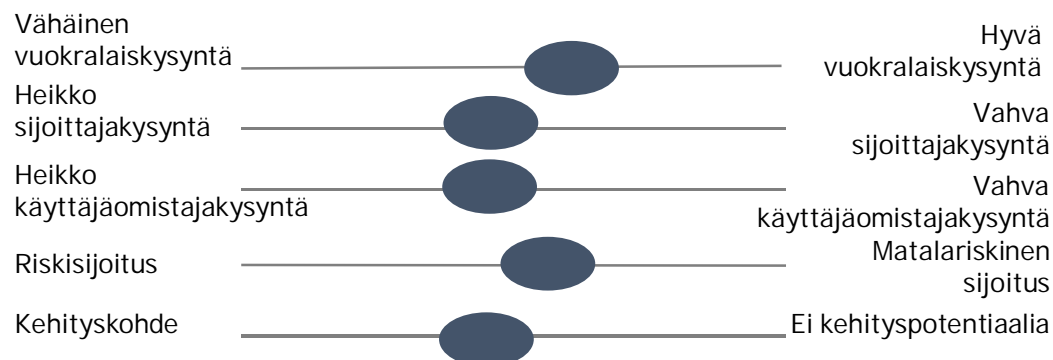
Kohteen markkina-asema

Arvioitava toimisto- ja liikekiinteistö sijaitsee Kirkkonummen keskustassa. Kohteen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rautatieasema, hypermarketteja sekä muita yksittäisiä liike- ja toimistorakennuksia. Selkeitä toimistorakennuksia alueella on kuitenkin vähän. Kohde on arvioitu vuokrasopimuksista vapaana ja kohteen vuokralaiskysyntä nähdään vähäisenä suurehkon pinta-alan ja vaikeahkon jaettavuuden johdosta. Kohtaan sijoittajakysyntää laskee lisäksi osaomisteisuus. Potentiaalisia ostajia ovat suurempaa tuottoa hakevat ja riskejä kaihtamattomat piensijoittajat sekä kohteen muut osakkaat.

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:	Kauppa
Toimeksiantaja:	Anna-Liisa Kauppinen, Kirkkonummen kunta
Arvioijat:	Asiantuntija Jouni Lindberg (AKA) Nuorempi analyytikko Panu Jantunen
Katselmus:	Jouni Lindberg suoritti kohteella katselmuksen yhdessä Anna-Kaisa Kauppisen kanssa 1.3.2016

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.

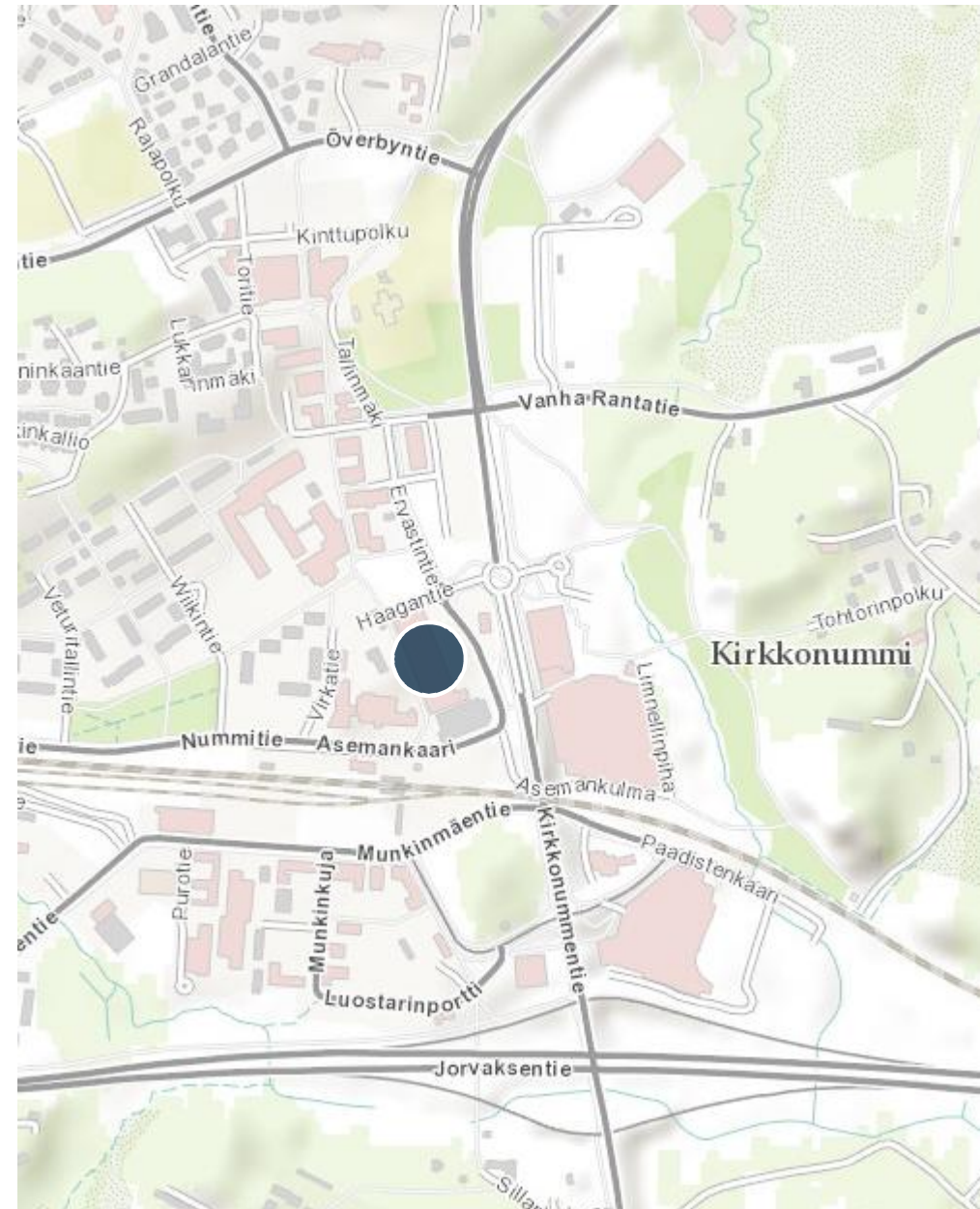
Julkaiseminen

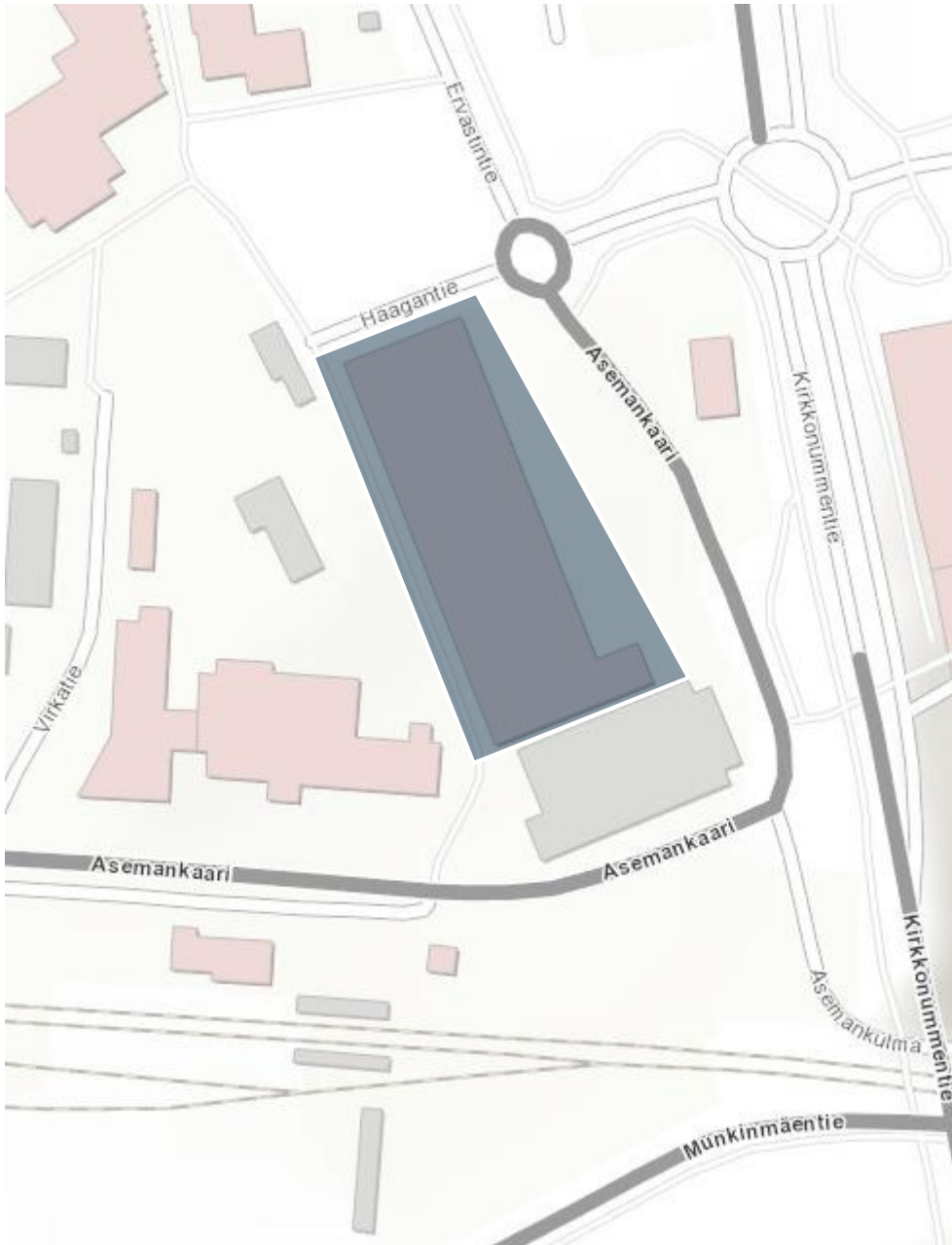
Arviota ei saa osittain tai kokonaan käyttää eikä niihin saa viitata tai niiden tietoja julkistaa ellei arvioija ole etukäteen kirjallisesti antanut siihen suostumuksensa. Arvion tiedot saa kuitenkin julkistaa arvion käyttötarkoituksen mukaisessa yhteydessä, jolloin on myös julkistettava toimeksisaajan eli Newsec Valuation Oy:n 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 Valuation Oy:n liiketoiminnassaan keräämään markkinatietoon

Arviokirjassa käytetyt keskeiset termit ja arviointimenetelmät on esitetty liitteinä.





Kohteen yleistiedot

Osakkeet:	5001-7500
Kiinteistön nimi:	Kirkkonummen Liikekeskus Oy
Osoite:	Asemakaari 1, 02400 Kirkkonummi
Kaupunginosa:	Keskusta
Tontin pinta-ala:	9 007 m ²
Kiinteistötunnus:	257-1-103-1
Omistaja:	Kirkkonummen Liikekeskus Oy (lainhuuto 24.11.2009)

Sijainti

Kohde sijaitsee Kirkkonummen keskustassa. Kohde sijaitsee käytännössä Kirkkonummen liikekeskittymän ytimessä. Kohteen ympäristössä sijaitsee muun muassa Prisma ja Citymarket. Etäisyys Kirkkonummen rautatieasemalle on noin 200 metriä. Kohteen saavutettavuus on hyvä autolla sekä julkisilla kulkuneuvoilla.

Kaavoitus

Asemakaavassa kohde on merkitty tunnuksella K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Asemakaava on päivätty 27.9.2007.

Tulkintamme mukaan tontilla oleva rakennus on kaavamääräysten mukainen.

Rakennusoikeus

Kaavan mukainen rakennusoikeus: 7700 k-m²

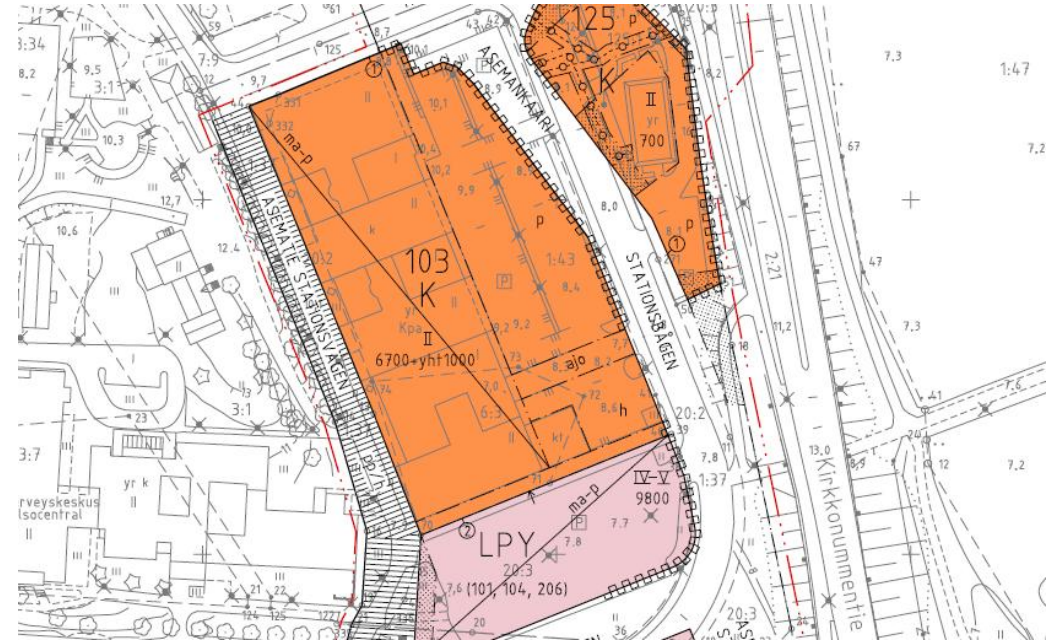
Rakennuksen kerrosala: 7500 k-m², perustuen isännöitsijän todistukseen

Kohteella on rakennusoikeutta jäljellä 200 k-m², mutta sen hyödyntäminen ei ole taloudellisesti johdonmukaista.

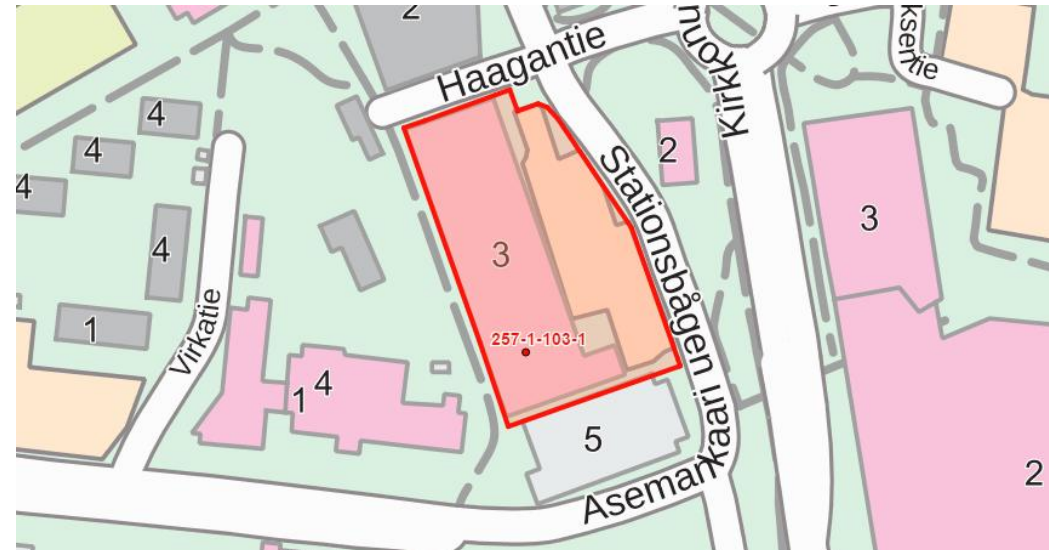
Tontin toiminnallisuus

Tontti on käyttötarkoitukseensa sopiva. Tontti on topografialtaan tasainen. Tontilta on liittymä Asemankaarelle.

Kaavakartta



Tonttikartta



Rakennustiedot

Rakennusvuosi: 1991
 Peruskorjausvuosi: Ei tiedossa
 Kokonaispinta-ala: 7 500 k-m²
 Vuokrattava-ala: 12 230 m²
 Rakennuksen tekninen kunto: Hyvä
 Pysäköinti: Arvioinnin kohteen osakkeet hallitsevat 34 halliautopaikkaa ja 11 pihapaikkaa

Rakennuksen tekninen kuvaus

Kohteesta ei ollut käytössä kuntoraporttia. Kohde on betonielementtirakenteinen liike-toimistotalo. Katto on tasakatto ja materiaalina on bitumi. Julkisivupintana on laatta.

Kohde on liitetty kaukolämpöön ja kohteessa on jäähdytys.

Tilat ja toiminnallisuus

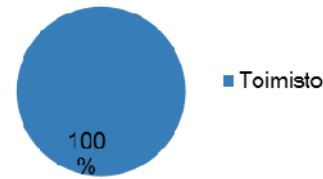
Kohteen toimistotilat ovat kolmessa osassa yhdyskäytävän varressa. Yhdyskäytävä jatkuu pohjoiseen, yhdistäen tilat putkella uuteen kunnantaloon. Kukin siipi on pinta-alaltaan noin 550 – 750 m². Keskimmaisessä siivessä on hissi ja portaat sijoitettuna länsipäähän ja muissa siivissä on portaat länsipäässä. Portaat yhdistyvät kevyenliikenteen raittiin talon takana.

Tilat palvelevat hyvin toimistokäytössä.

Vuokrattava m² tilatyypeittäin

Tilatyppi	Vuokrattava ala m ²	Vuokrattava ala %
Toimisto	2 206	100 %
Yhteensä	2 206	100 %

Vuokrattava ala %



Kohteen pohjakuva

Vuokratulot ja muutostyöt

Arvioitava kohde on omistajan sisäisessä käytössä. Kohde on arvioitu tyhjänä markkinavuokrin.

Vuokrat on oletettu sidotuksi elinkustannusindeksiin ja siten kehittyvän inflaatio-oletuksen mukaisesti. Vuokralaisten vaihtuvuus on huomioitu pitkän ajan vajaakäyttöoletuksessa.

Nykyinen vajaakäyttö vuokrattavasta pinta-alasta on 100 %. Kohteen on oletettu täyttyvän kuudessa kuukaudessa. Kohteen tilojen täyttäminen edellyttää vähäisiä muutostöitä, kuten esimerkiksi uusia väliovia. Muutostöiden kustannuksiksi olemme arvioineet noin 67 000 €.



Toimistotilaa

Markkinavuokrat ja vuokrahavainnot

Markkinavuokratilastoja ei ylläpidetä Kirkkonummelta. Alla olevassa taulukossa on esitetty KTI Kiinteistötieto Oy:n koostamia bruttomarkkinavuokrahavaintoja lähialueilta ja vastaavan kokoisista kunnista.

TOIMISTOTILAT KERAVA

	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Alakvartiili	Yläkvartiili	Keskim. m ²
2012	58	10,31	10	8,78	11,49	223
2013	70					
2014	10	13,11	12,23	9,65	16,19	314,3
2015	13	10,22	8,44	8,44	12,53	417,9

TOIMISTOTILAT JÄRVENPÄÄ

	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Alakvartiili	Yläkvartiili	Keskim. m ²
2012	55	11,92	11,66	10,2	13,13	160,4
2013	56	12,13	11,47	10,3	14,03	165,1
2014	29	12,79	10,98	10,33	15,49	229,1
2015	28	13,93	11,49	10,56	17,25	222,9

TOIMISTOTILAT ESPOO, muu Espoo

	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Alakvartiili	Yläkvartiili	Keskim. m ²
2012	61	13,77	13,26	10,1	17,21	803,8
2013	59	15,04	15,87	11,99	17,34	780,1
2014	62	17,02	17,89	14,27	22,71	845
2015	61	11,87	12,75	5,51	17,96	729,4

Vuokramarkkinat

Oikotie-palvelusta haettiin lähialueen vuokrailmoitukset. Havaintoja toimistotiloista oli neljä kappaletta ja vuokrapyyntöt vaihtelivat 11 ja 14,78 €/m² välillä ja pinta-alat 58 – 240 m² välillä. Perustuen toteutuneisiin vuokrauksiin sekä keräämiimme markkinahavaintoihin on uusien vuokrasopimusten bruttovuokrataso välillä 10 € - 12 €.

Vajaakäyttö

Arviossa käytetty vajaakäyttöaste perustuu Newsecin näkemykseen pitkän ajan vajaakäyttöasteesta vastaavissa kohteissa. Vajaakäyttö vastaavissa kohteissa on välillä 5 % - 15 %.

Arviossa käytetty pitkän ajan vajaakäyttöoletus vuokrattavalle alalle on 10 %.

Vuokrasopimusten päättymisen jälkeen on tilojen oletettu täyttyvän 3 kuukauden kuluessa.

Hoitokulut ja peruskorjauskustannukset

Kassavirrassa käytetty korjauskulu perustuu KTI:n tuottamaan ylläpitokustannusvertailuun vuodelta 2014 sekä Newsecin arviointi-, välitys- ja management-toiminnassa saatuihin markkinatietoihin. Hoito- ja ylläpitokuluina kassavirta-analyysissä on käytetty toimeksiantajalta saatuja tietoja kiinteistön budjetoiduista sekä toteutuneista hoito- ja korjauskuluista.

Vertailukaupat (K-tontit)

Alla olevassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisimmat kauppahavainnot. Kauppahavainnot on haettu Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä vuosilta 2010 - 2016.

Vertailukelpoisimmat kauppahavainnot

	Luovutustunnus	Maapinta-ala	Kauppahinta	Kerrosneliöhinta	Rak.oik. (k-m2)	Luovuttajat	Saajat
1	L2016-104444	20 130	667 920	142,1	4 700	Osuuskauppa Varubod	Kiinteistö Oy Kirkko
2	L2016-104449	9 793	592 080	118,4	5 000	Osuuskauppa Varubod	Perustettavan yhtiö
3	L2014-113020	4 966	1 485 000	571,2	2 600	Kiinteistö Oy Kirkkonum	Kiinteistö Oy Kirkko
4	L2011-171537	6 021	999 600	142,8	7 000	Kirkkonummen kunta	Kiinteistö Oy Kirkko

Rakentamattomista tonteista vertailukelpoisin kiinteistökauppa on Kirkkonummen kunnantalon tonttikauppa. Yksikköhinta oli noin 143 €/k-m². Rakennetuista kohteista vertailukelpoisin analyysin perusteella oli kauppa numero 3, jossa oli myyty liikekiinteistö Kirkkonummentien varresta (Värisilmän kiinteistö)

Vertailukaupat toimistokiinteistöt tai osakkeet

Kirkkonummen kunnan alueelta ei löytynyt toimistoista osakekauppoja. Naapurikunnista vertailukelpoisin kauppa oli osoitteessa Porarinkatu 1, Espoo, jossa Tellabs myi YIT:lle noin 3400 neliömetrin toimistokiinteistön Q4/2011 569 €:n neliöhintaan. Toimistokohte on tuleva asunotokehityskohde.

Vuoden 2015 kolmannessa kvartaalissa Nordika osti tyhjän toimistokiinteistön Leppävaarasta. Julkinen kauppahinta oli 34,2 M€. Kohteen pinta-ala on 36 000 m², jolloin yksikköhinnaksi muodostuu noin 950 €/m².

Sijoitusmarkkinat

Kirkkonummen sijoitusmarkkinat ovat melko laimeat. Aktiiviset uudet hankkeet ovat pääosin asunotohankkeita, julkisia hankkeita tai päivittäistavarakaupan hankkeita. Esimerkiksi tonttikauppoja toimistohankkeen tarpeisiin ei löytynyt MML:n rekistereistä.

Arvioitavan kohteen kysyntä syntyy lähinnä paikallisista sijoittajista. Laajempaa kysyntää kohteelle ei ole, ellei nykyinen omistaja tee kohteesta pitkää vuokrasopimusta.

Tuottovaatimus

Näkemyksemme mukaan tuottovaatimustaso toimistotilassa Kirkkonummella on noin 10 - 11%.

Tuottovaatimus kassavirtalaskelmassa

Arviomme mukaan kohde on samankaltainen kuin esitetyt vertailukauppahavainnot. Täten kassavirtalaskelmassa käytetty tuottovaatimus on yhtä suuri kuin markkina-alueella.

Olemme määrittäneet kassavirran nettotuottovaatimukseksi 11 % ja diskonttauskoroksi 13 %. Inflaatio-oletuksena on käytetty 2 %.

Markkina-arvo vs. käypäarvo

Kohteen markkina-arvo kuvaa määritelmän mukaan kohteen arvoa vapailla markkinoilla. Arvioitava kohde on osa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, jossa on kuitenkin vain kaksi osakasta. On mahdollista, että toinen osakkaista on kiinnostunut omistamaan koko kohteen yksin. Osakkaiden välisessä sisäisessä kaupassa puhutaan ns. käyvästä arvosta. Käypäarvo on hivenen markkina-arvoa korkeampi, koska osakas saa tällöin koko kiinteistön omistukseensa.

Ottaen huomioon omistusosuuksien suhteet 33,3% Kirkkonummen kunta / 66 % SF Grocery 1 Oy, arviomme mukaan käypäarvo on noin 10 %:a korkeampi, kuin arvioitu markkina-arvo.

Tapauksessa, jossa kohteen yhtiön toinen osakas ostaa osakkeet on käypäarvo arvoajankohdassa 18.4.2016 1,35 miljoonaa euroa.

MARKKINA-ARVO

Kohteen markkina-arvo
arvoajankohdassa huhtikuu 2016 on **1 250 000 €**

Kassavirran oletukset:

Pitkänajan vajaakäyttö	10,0 %
Nettotuottovaatimus	11,0 %
Jäännösarvon tuottovaatimus	11,0 %
Diskonttokorko	13,0 %
Inflaatio	2,0 %
Kulujen vuosimuutos	2,0 %

1. vuoden kassavirta:	EUR/v:	EUR/m ² /kk:
Nykyiset sopimusvuokrat	0 €	0,0 €
Efektiivinen bruttotuotto	-134 500 €	-5,0 €
Hoito- ja ylläpitokulut	-83 500 €	-3,10 €
Korjauskulut	-18 800 €	-0,70 €

Vuokrattava ala, m ²	2 242
Markkina-arvo, EUR/m ²	558
Arvion tarkkuus +/-	10 %

Liitteet

Kassavirtalaskelma
Katselmuskuvat
Lähtötiedot
Suomen talous
Kiinteistömarkkinakatsaus
Termien selitykset
Asemakaavaote ja -määräykset
Kiinteistörekisteriote
Lainhuutotodistus
Rasitustodistus ja rasitukset
isännöitsijäntodistukset

Riippumattomuus

Palkkiot, mukaan lukien tämä toimeksianto, jotka toimeksiantaja on maksanut Newsec Valuation Oy:lle (tai muille saman konsernin yrityksille Suomessa), muodostavat alle 5 % Newsec Finlandin 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 Oy

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

KIRKKONUMMEN LIIKEKESKUS OY, KESKUSTA

Kassavirran alku 07.2016

Kassavirran loppu 06.2026

Jäännös-
arvovuosi

Kalenterivuosi	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Kuukausia	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6		
Inflaatio, %	1,0%	1,0%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2%	2%	
Vajaakäyttö-%	100%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
TUOTOT	<i>€/m²/kk, vuosi 1</i>												
Potentiaalinen vuokratuotto													
Vuokrattavat tilat	10,0	135	272	276	281	287	293	299	305	311	317	162	326
Parkkipaikat		7	14	14	14	14	15	15	15	16	16	8	16
Muut tuotot (ei pinta-alaa)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vajaakäyttö/vuokratappiot													
Vuokrattavat tilat	(10,0)	(135)	(27)	(28)	(28)	(29)	(29)	(30)	(30)	(31)	(32)	(16)	(33)
Parkkipaikat		(7)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(1)	(2)
Muut tuotot (ei pinta-alaa)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut lisäykset/vähennykset	(5,0)	(67)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efektiivinen vuokratuotto, € '000	(5)	(67)	257	261	266	271	277	282	288	294	299	153	308
KULUT													
Hoitokulut (pl. korjausvaraus)	(3,1)	(42)	(85)	(86)	(88)	(90)	(92)	(94)	(95)	(97)	(99)	(50)	(102)
Korjausvaraus	(0,7)	(9)	(19)	(19)	(20)	(20)	(21)	(21)	(22)	(22)	(22)	(11)	(23)
Kokonaiskustannukset, € '000	(3,8)	(51)	(104)	(106)	(108)	(110)	(112)	(115)	(117)	(119)	(122)	(62)	(125)
Operatiivinen nettotuotto, € '000	(9)	(118)	153	155	158	161	164	168	171	174	178	91	183
Annualisoitu operatiivinen nettotuotto, € '000		-237	153	155	158	161	164	168	171	174	178	182	183
Jäännösarvo € '000													1 665

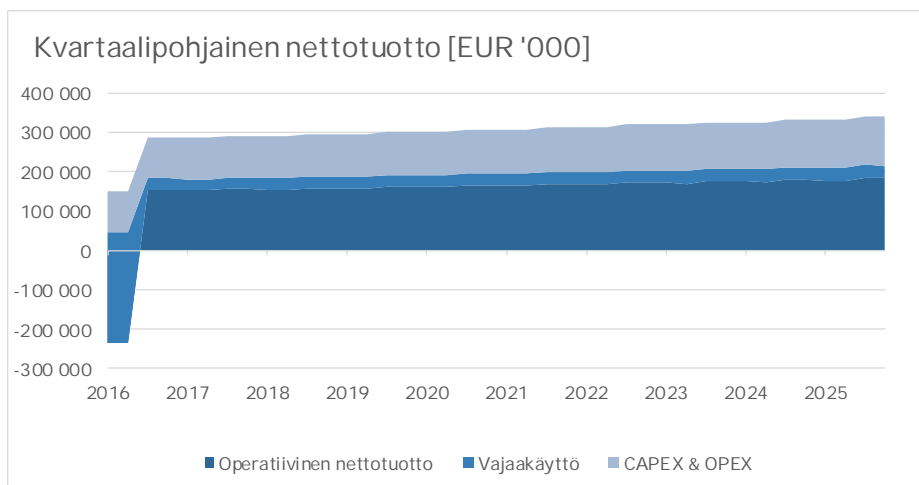
Diskonttokorko 13,0%
 Tuottovaatimus 11,0%
 Jäännösarvon tuottovaatimus 11,0%

Nykyarvot
 Operatiivinen nettotuotto, vuodet 1-10, € '000 764
 Jäännösarvo, € '000 491

Arvoajankohta 04/2016

MARKKINA-ARVO 1 250 000 €

Tunnusluvut
 Vuokrattava ala 2 242 m²
 Markkina-arvo, €/m² 558
 Alkutuotto -1,8%
 Alkutuotto, korjaukset mukana -3,3%



HERKKYYSANALYYSI - MARKKINA-ARVO [MEUR]

		Tuottovaatimus				
		10,0 %	10,5 %	11,0 %	11,5 %	12,0 %
Exit yield	10,0 %	1,4	1,4	1,3	1,3	1,2
	10,5 %	1,4	1,3	1,3	1,2	1,2
	11,0 %	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2
	11,5 %	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2
	12,0 %	1,3	1,3	1,2	1,2	1,1

		Tuottovaatimus				
		10,0 %	10,5 %	11,0 %	11,5 %	12,0 %
Vuokrataso	10,0 %	1,6	1,5	1,5	1,4	1,4
	5,0 %	1,5	1,4	1,4	1,3	1,3
	0,0 %	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2
	-5,0 %	1,2	1,2	1,1	1,1	1,1
	-10,0 %	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0



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:

Lähtötieto	Saatu
Kiinteistön toteutuneet hoitokulut edelliseltä vuodelta ja/tai kulubudjetti	7.4.2016
Isännöitsijäntodistukset	7.4.2016

Lisäksi Newsec Valuation Oy on itse hankkinut seuraavat lähtötiedot:

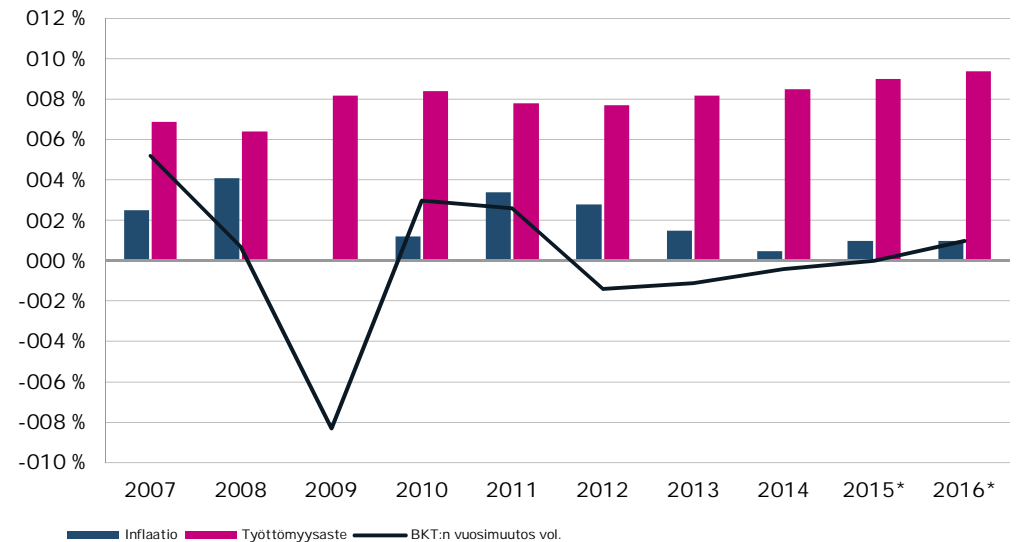
Kiinteistörekisteriote
Lainhuuto- ja rasiustodistukset
Kaavatiedot

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.

- Vuoden 2015 ennakkotietojen mukaan BKT:n kasvu jäi negatiivista mutta lähelle nollaa. Viennin kasvu jää edelleen maailmankaupan kasvua heikommaksi ja siten markkinaosuuksien menettäminen jatkuu. Vuoden 2016 talouskasvuksi ennustetaan parempaa noin 0.5 – 1.5 %.
- Työmarkkinoiden tilanne heikkenee edelleen. Kausitasoittamaton työttömyysaste oli noin 9.2 % Joulukuussa. Työttömyyden rakenne on muuttunut aiempaa vaikeammaksi ja työttömyyden odotetaan kasvavan edelleen vuonna 2016.
- Julkinen talous oli vuonna 2015 alijäämäinen jo seitsemää vuotta peräkkäin. Julkisen talouden epätasapainon sekä kestävyysvajeen hallintaan on ryhdytty jo toimiin uuden hallituksen voimin, mutta hitaasti.
- Teollisuuden luottamus lähti pienoiseen nousuun vuoden 2015 puolessa välissä, mutta on edelleen alle pitkän ajan keskiarvon. Matalat käyttöasteet tuotantokapasiteeteissa kertovat teollisuuskysynnän heikentymisestä. Teollisuuden tilauskanta on edelleen selvästi alle keskimäärin. Rakentamisen suhdanneodotukset lähtivät pienoiseen nousuun. (EK Suhdannebarometri 2016).
- Kansantalouden investoinnit näyttivät positiivisia merkkejä vuoden 2015 aikana ja vuoden 2016 alussa. Ulkomaalaisia reaalityöntekijöitä vaikuttavia investointeja uutisoitiin vuonna 2015 ja alkuvuodesta 2016. Epävakaana jatkuva talouskehitys vaikuttavat investointien ajoitukseen.
- Kuluttajien luottamus talouteen on pitkänajan keskiarvon alapuolella selkeästi. Alkuvuodesta 2015 kuluttajien luottamus osoitti positiivisia merkkejä ja luottamusindikaattorin saldoluvi nousivat yli keskiarvon mutta ovat painuneet alkuvuodesta 2016 selkeästi alas. Loppuvuoteen mennessä kuluttajien luottamus lähti voimakkaaseen laskuun.

- Inflaatio oletetaan pysyvän alhaisena lähivuosina. Euroopan keskuspankin toimien odotetaan hallitsevan deflaatiota. Euroopan keskuspankin massiiviset määrälliset elvytykset jatkuvat edelleen ja uusista elvytyspaketeista on vihjailu lisää.

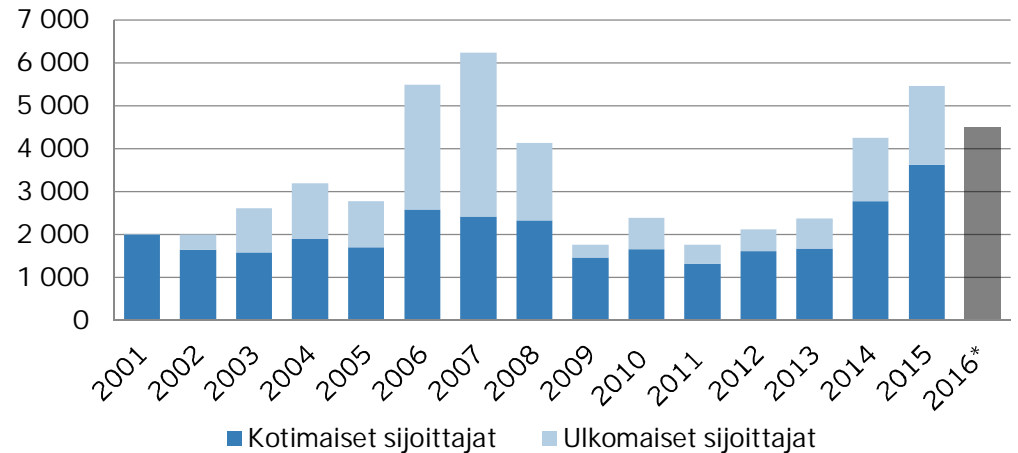
Makrotalouden tunnusluvut



- Vuosi 2015 on ollut vilkas kiinteistötransaktioiden suhteen. kirjaama transaktiovolyymi oli noin 5,5 miljardia euroa. Hyvien vaihtoehtoisten sijoituskohteiden vähäisyys ja alhaiset tuottotasot päämarkkinoilla Euroopassa ajoivat viime vuonna sijoittajia hakemaan korkeampia tuottoja ja hajautettua riskiä Skandinaviasta ja Suomesta. Vastaavasti kotimainen eläkeraha oli ostajana Suomessa passiivinen ja hajautti riskiä ulkomaisiin kiinteistöihin sekä myös kotimaisiin rahastoihin.
- Sijoitusaktiiviteetin odotetaan pysyvän suhteellisen vilkkaana edelleen vuonna 2016, siitäkin huolimatta että kansantalouden mittarit näyttävät heikoilta ja vuokralaismarkkinat ovat passiiviset. Newsec ennustaa tämän vuoden transaktiovolyymiksi noin 4.5 mrd Euroa; kuluvan vuoden transaktiovolyymi riippuu huomattavasti rahoituksen saannista sekä viime vuoden kaltaisten suurempien kiinteistöjärjestelyiden määrästä.
- Euroopan kiinteistömarkkinoiden likviditeetti on myös kasvanut. Kiinteistösijoitukset ovat kasvattaneet kiinnostusta investointiallokaatiossa muiden sijoitustyyppien joukossa. Suomen kiinteistömarkkinoiden tuottotasot näyttävät Euroopan mittakaavassa houkuttelevilta, jonka seurauksena ulkomaiset sijoittajat ovat olleet aktiivisia Suomen markkinoilla. Euroopan transaktiovolyymi oli noin 220 miljardia euroa.
- Suomen kiinteistömarkkinat ovat edelleen painottuneet pääkaupunkiseudulle, joskin merkkejä kiinteistömarkkinoiden piristymisestä on nähty myös Helsingin ulkopuolella. Tämä on näkynyt ns. ABBA-ilmiönä, eli A-alueilta on alettu enemmän hakea B-kohteita ja B-alueilta A-kohteita.
- Alkuvuoden 2016 ensimmäinen suuri kiinteistökauppa tehtiin Helsingin keskustassa, kun Sponda osti Forumin 6 kiinteistöä noin 576 miljoonalla eurolla. Pinta-alaa kohteilla on yhteensä 76 918 m².
- Viime vuoden transaktioissa oli mukana useita järjestelyitä. Esimerkiksi Kesko sopi perustavansa yhteisen kiinteistösijoitusyhtiön Ilmarisen sekä ruotsalaisen henkivakuutusyhtiön AMF:n kanssa. Yhteisyrittäjä omistaa, hallinnoi ja kehittää sille hankittavia pääasiassa Kesko-konsernin käytössä olevia kauppapaikkoja. Lisäksi ruotsalainen Balder hankki 27,6 % osuuden Satosta, tullen yhtiön suurimmaksi omistajaksi.
- Viime vuoden aikana Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Sponda Oyj allekirjoittivat Blackstone Real Estate Partners Europe IV rahastoon kuuluvan Tungsten Investment S.à.r.l. kanssa kauppakirjat koskien Certeum Oy:n osakkeiden myyntiä. Varma myi 50 % omistamistaan Certeumin osakkeista ja Sponda Oyj on myynyt kaikki omistamansa Certeumin osakkeet noin 190 miljoonan euron hintaan. Blackstonen rahaston ostamat osakkeet tulevat vastaamaan yhteensä 57,5 % omistusosuutta Certeum Oy:stä.
- Muutamia viimeisen vuoden aikana solmitut kiinteistökaupat Helsingissä ovat määrittäneet alueen prime-tuottovaatimustason ennätysalhaiseksi selkeästi alle 5 %:iin. Kyseiset transaktiot olivat Brondankulmana tunnetun kiinteistön myynti vuoden 2014 lopussa sekä EY:n pääkonttorina toimivan toimistokiinteistön myynti Töölönlahdella vuoden 2015 alussa.
- Kauppakeskustransaktiot ovat lisääntyneet vuonna 2015. Syksyn aikana Kauppakeskus Kaari myytiin Ruotsalaisen Niamin hallinnoimalle rahastolle. Lisäksi eläkevakuutusyhtiö Etera osti Hartelalta 50 % Kauppakeskus Ristikosta.
- Vuonna 2014 Sponda osti Tampereen päärautatieaseman vierestä Tulli-business parkin noin 64 miljoonalla eurolla. Lisäksi Tampereella on myyty alkuvuonna Hippotalo ja toimistokohde Koy Koskitammi sekä Sponda tehnyt liikkeellelähtöpäätöksen Ratinan kauppakeskuksesta. Myös Oulun ja Turun kiinteistömarkkinat ovat aktivoituneet ja transaktiovolyymissä päästiin lähelle pitkän ajan keskiarvoa.
- Pienemmillä paikkakunnilla hyvällä sijainnilla olevat liikekohteet ovat olleet sijoittajien mielestä kiinnostavia. Näin ollen hyvien liikekohteiden tuottovaatimukset ovat laskeneet.

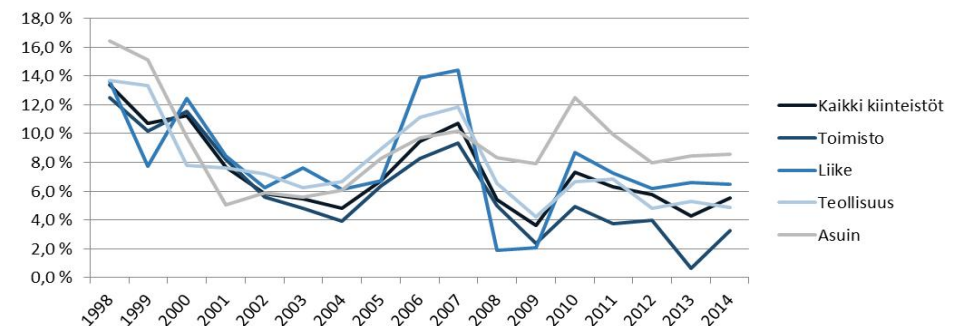
- Hoivakiinteistöjen markkinaosuus jatkoi kasvuaan vuoden 2015 aikana. Vuonna 2011 nousuun lähtenyt markkinasegmentti on kehittynyt alati ja vuonna 2014 segmentin osuus transaktioiden kokonaisvolyymistä oli lopulta noin 7 %. Merkittävin hoivakiinteistökauppa vuoden 2015 alkupuolella on ollut Helsingin Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskusosaston myynti saksalaisen Deka Immobilienin hallinnoimalle erikoissijoitusrahastolle.
- Logistiikassa nähtiin merkittäviä järjestelyjä vuoden 2015 aikana. NREP myi suuren pohjoismaisen logistiikkaportfolion, osa kiinteistöistä sijaitsi Suomessa. Posti Group myi kiinteistöportfolion, joka koostui lähinnä postikeskuksista, varastosta ja rahtiterminaalista. CapManRE II rahasto myi Tokmannin logistiikka keskuksen Mäntsälästä Yhdysvaltalaiselle sijoittajalle ARC Globalille. Tämä oli Yhdysvaltalaisen ensimmäinen sijoitus pohjoismaihin. Sama toimija osti myös neljä erikoiskohdetta Helsinki-Vantaan lentoasemalta. ARC Globalin Euroopan toimintaa hoitaa Moor Park Capital Partners LLP.
- Vuokra-asuntomarkkinat ovat pysyneet edelleen aktiivisina useiden asuntosijoitusrahastojen ansioista. Pääkaupunkiseudulla erityisesti pienempien asuntojen vuokratasot alkavat olla kipurajoilla vuokralaisten maksukykyyn suhteutettuna, vaikka asuntovuokrien nousu onkin tasoittunut. Tulevaisuudessa asuntojen sijainti, laatu sekä koko tulevat olemaan merkittäviä tekijöitä.
- Uudisrakentaminen on vuonna 2015 vähentynyt kaikilla segmenteillä koko maassa. Merkittävin vähennys on tapahtunut toimistokohteiden osalta, joissa vuonna 2015 aloitettavien uudiskohteiden määrä jäi noin 30 000 neliöön. Luku on alhaisin 2000-luvulla. Pääosa uudisrakentamisesta on asuintuotantoa keskusta-alueilla tai hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kiinteistöjen uudelleenkehittäminen mm. asuinkäyttöön on säilyttänyt suosionsa.

Transaktiovolyymi MEUR

Lähde: KTI Kiinteistötieto
Ennuste: Newsec

Kiinteistöjen kokonaistuotot %

Lähde: KTI Kiinteistötieto



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 sopimukseen. 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

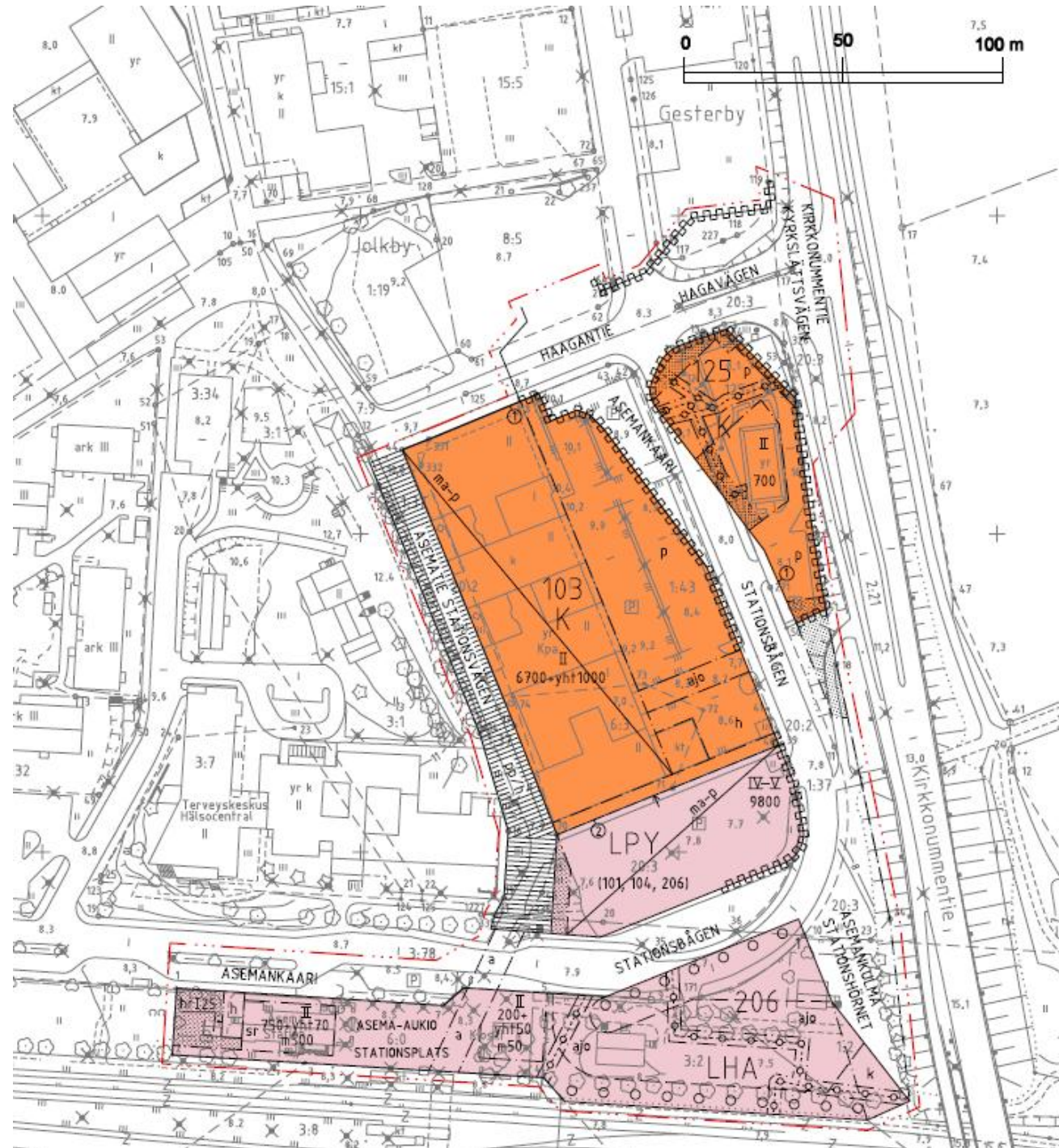
Tuottoarvomenetelmää voidaan soveltaa rasitteisiin ottamalla huomioon näiden ylläpitämiseksi vaadittavat kassavirrat rasitteiden lakkaamiseen asti.

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 arvonlennus (IVS). Kustannusarvomenetelmän lähteenä on käytetty Haahtelan julkaisemaa talonrakennuksen kustannustietoa sekä siihen perustuvaa Rakennuksen hinnan arviointiohjetta (2014).



KIRKKONUMMI

Asemanseudun 1. vaiheen asemakaava

Asemakaavassa muodostuvat korttelit 103, 125 ja 206 sekä niihin rajoittuvat katualueet.

Asemakaavan muutos koskee seuraavia asemakaavoja:

Kirkkonummen keskusta (kortteli 103 ja 104 sekä puisto- ja katualueet)

Kirkkonummen keskusta (muutos; kortteli 125)

Kirkkonummen keskusta II (II-kennealue)

Munkkinmäki (muutos, laajennus ja kumoaminen; II-kennealue)

Munkkinmäki Itäosa (muutos ja laajennus; II-kennealue)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue



Henkilökäenneterminaalien korttelialue.



Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.



Sukuläsn olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopalkkoja saa alueelle sijoittaa.

(101, 104, 206)

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



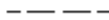
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitova tonttijonon mukainen tontin raja ja numero.



Ohjeellisen tontin numero.

1

Korttelin numero.

103

Kadun, tien, katuauktion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nml.

ASEMANKAA

Rakennusoikeus kerrosalanelometreina.

7500

Merkintä osoittaa kuinka monta nelimetriä rakennusoikeutta sallittu kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten.

m50

Lukusarja, jonka ensimmäinen luku ilmoittaa kerrosalanelometreina suuri/muutamien rakennusoikeuden enimmäismäärän ja toinen luku ilmoittaa asuintilaa / myymälätilaa palvelujen aputilojen, kuten teknisten tilojen, väestösuojien, varastojen, huolto- ja lastauspihojen rakennusoikeuden enimmäismäärän. Myymälätilojen porrashuoneiden rakennusoikeus sisältyy lukusarjan toiseen lukuun.

6750+yht750

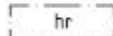
Roomalainen luku osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalavun.

III

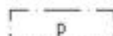
Rakennusala.



Huotorakennuksen rakennusala.



Pysäköintipaikka.



Maanalainen pysäköintipaikka.



Nuoli osoittaa rakennuksen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.



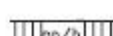
Säilytettävä / istutettava puurvi.



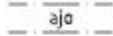
Katu.



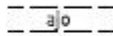
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie, jolla huoltoajo on sallittu.



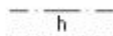
Ajoyhtäys.



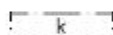
Ohjeellinen ajoyhtäys.



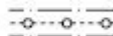
Alueen sisäiselle huoltoäkkentäälle varattu alueen osa.



Alueen osa, jota on väliaikaisesti sallittu käyttää katualueena.



Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ajoneuvoäitymä ei ole sallittu.



Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja laajennustöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.



YLEISMÄÄRÄYKSET:

Autopalkkojen vähimmäismäärä:

Pysäköintimittaus perustuu rakennuksen pääkäyttötarkoitukseen ja kerrosalanelometreina rakennusoikeutta määrittävän lukusarjan ensimmäiseen lukuun.

Y-korttelissa 1 ap./80 k-m2

K-korttelin päivittäistavarakaupan suuryksikön tiloissa 1 ap./20 k-m2

K-korttelin myymälätiloissa 1 ap./40 k-m2.

Myymälätiloilla tarkoitetaan liike- ja toimistotiloja.

Korttelissa 103 tontilla 1 sovelletaan myymälätilojen (yht. 4000 k-m2) pysäköintimittauksessa vuoropysäköintiperiaatetta siten, että laskennallisesta pysäköintipaikoista (yht. 100 ap.) 25 % on sallittu käyttää vuoropysäköintiin. Myymälätilojen käyttöön on varattava em. periaatteen mukaisesti 75 autopalkkaa. Vuoropysäköintiperiaate ei koske päivittäistavarakauppaa.

Päivittäistavarakauppa:

Päivittäistavarakauppaa ei ole sallittu sijoittaa asemakaavan alueelle lukuun ottamatta päivittäistavarakaupan suuryksikköä korttelissa 103 tontilla 1. Suuryksikön rakennusoikeus saa olla enintään 2700+yt1000 k-m2.

Korttelin 103 K- ja LPY-korttelialueet:

K-korttelialueen liikerakennuksen maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta on järjestettävä ajoyhtäys korttelin 104 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

K-korttelialueen liikerakennuksen maanalaisen pysäköintilaitoksen autopalkkamäärä on oltava vähintään 145.

Rakentajan toimesta rakennusluvan yhteydessä on laadittava K-korttelialueelle on pihasuunnitelma, jossa myymälätilojen sisäänkäyntien yhteyteen varataan riittävästi polkupyöräpaikkoja, maantason pysäköintialueelle osoitetaan vähintään 80 autopalkkaa sekä huolto- ja lastauspiha näkösuojatonta kasvillisuudella ja/tai aidoin. Pihan viherrakentaminen sekä sen liittymäinen katu- ja kevytliikenneverkostoihin on toteutettava korkealuokkaleisesti.

K- ja LPY-korttelialueiden rakennusten yhdistäminen katetuilla kulkusillioilla toisiinsa on sallittu.

K- ja LPY-korttelialueiden välinen sisäinen jalankulkua palvelevan kulkuyhteyden kattaminen on sallittu.

LPY-korttelialueen pysäköintilaitoksen autopalkkamäärä on oltava vähintään 380.

LPY-korttelialueen pysäköintilaitoksen pääjuoksiluvumateriaalina on käytettävä tummasävyistä säleikköä (esim. teräs) lukuun ottamatta rakennuksen hissilisä päätyporrashuoneita, joiden pääjuoksiluvumateriaalina on lasti ja muurattu rappauspinta. Pääjuoksiluvujen on oltava päässä vaaleat.

LPY-korttelialueen pysäköintilaitoksen juoksiluvukäsitteilyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennuksen juoksiluvut on tehtävä yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Ulkovarastointi ei ole sallittu.

Jätehuollontilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerroksiin. Jätteiden keräyspiste on sallittu sijoittaa huoltoäkkenteen (h) alueelle.

Kortteli 125:

Rakentajan toimesta rakentamisluvan yhteydessä on laadittava korttelialueelle pihasuunnitelma, jossa varataan riittävästi myymälätilojen sisäänkäyntien yhteyteen polkupyöräpaikkoja ja maantason pysäköintialueelle osoitetaan vähintään 18 autopalkkaa. Pihan viherrakentaminen sekä sen liittymäinen katu- ja kevytliikenneverkostoihin on toteutettava korkealuokkaleisesti.

Korttelialueelle on sallittu sijoittaa mainospylvä.

Ulkovarastointi ei ole sallittu.

Jätehuollontilat tulee sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen.

Kortteli 206 (matkakeskus):

Matkakeskuksen päärakennuksen (200+yt50 k-m2) kattomuoto on joko harja- tai aumakatto.

Matkakeskuksen päärakennukseen on sallittu rakentaa ilmanvaihtokonehuone sallitun kerrosalaneläksi.

Matkakeskuksen päärakennuksen pääjulkisivu-
materiaalina on käytettävä muurattua rappaus-
pintaa ja lasia. Näkyviä elementtisaunoja ei
rakennuksessa sallita.

Matkakeskuksen päärakennuksen julkisivu-
käsittely on oltava kaupunkikuvaliikkeesti ja
arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen sekä sopeu-
tettava asemarakennuksen tyyliin ja mittaka-
vaan. Rakennuksen julkisivut tulee tehdä
korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä
rakennustapaa noudattaen. Julkisivujen on
oltava pääasiallisesti vaaleat. Maantasokerroksen
julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Matkakeskuksen päärakennuksen suunnitte-
lussa tulee varautua hissillisen porrashuoneen
toteuttamiseen maanalaisesta kulkuyhteydestä.

Matkakeskuksen päärakennuksesta on osoitet-
tava tilat infopistettä (mm. lipunmyynti), odo-
tusta, yleistä käymälää ja rahdinkäsittelyä
varten.

Asemarakennuksesta (750+yht50 k-m2) on
osoitettava sosiaali- ja tautokilat linja-autojen
ja taksien kuljettajia varten.

Matkakeskuksen rakennusten ulkovaletus ja
sen korttelialueelle sijoitettava ns. asemakello
on suunniteltava arkkitehtuuria vahvistavina
aihelma erilliseen suunnitelman mukaisesti
rakennusluvan yhteydessä.

Korttelialueen pintamateriaalien (mm. aukiot) ja
muiden rakenteiden tulee olla korkealuokkaiset
sekä Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja
ympäristösuunnitelman periaatteiden mukaisia
(esim. kalusteet ja valaisintyyppi).

Korttelialueen viherrakentaminen, oleskelu-
alueet sekä niiden liittyminen katu- ja kevyt-
liikenneverkostoihin on toteutettava korkea-
laatuisesti erilliseen suunnitelman mukaisesti
rakennusluvan yhteydessä.

Korttelialueen polkupyöräpalkkojen määrä on
oltava vähintään 250.

Matkakeskuksen aukoloojista ja huoltoiliken-
nejärjestelystä on sovittava kunnan kanssa.

Ulkovarastoilta ei ole sallittua.

Jätehuollontilat tulee sijoittaa rakennusten
maantasokerroksiin ja huoltorakennukseen.

Maanosat:

Korttelikohtaisesti on laadittava ulkomaanos-
suunnitelma rakennusluvan yhteydessä
rakennusten arkkitehtuuria vahvistavina
aihelma.

Katualueet:

Katusuunnitelmassa Asemankaaren katu-
alueelta on asemarakennuksen lähialueelta
osoitettava matkakeskuksen käyttöön taksille
vähintään 10 odotuspaikkaa ja saattoliiken-
teelle vähintään 10 autopalkkaa.

Katusuunnitelmassa Asemankaaren katualue-
elta on osoitettava matkakeskuksen käyttöön
kolme (3) linja-autojen pysäkkipalkkaa.

Katusuunnitelman osa, joka liittyy Kirkkonum-
mentien alittavan galleriatilien läntisen sisään-
käyntiin ja siihen liittyvään katualueen viher-
rakentamiseen, on laadittava yhteistyössä
galleriatilien rakennuttajan kanssa mm. katu-
alueen piltuusleikkausten sekä sisäänkäynnin
toimintojen, toteuttamistavan ja pinnoitemateri-
alien osalta. Sisäänkäynnin yhteyteen tulee
sijoittaa porrasyhteys Kirkkonummentilta.
Polkupyöräpalkkoja ei ole sallittua sijoittaa
sisäänkäynnin yhteyteen.

Lainvoimainen / vunnit laga graft		16.11.2007
Kunnanvaltuusto / kommunfullmäktige		27.9.2007
Kunnanhallitus / kommunstyrelsen		27.9.2007
Kunnanhallitus / kommunstyrelsen		17.9.2007
Yt.lautakunta / St.nämnden		29.8.2007
 KIRKKONUMMEN KUNTA KYRKSLÄTTS KOMMUN	KAAVOITUSYKSIKKÖ PLANLÄGGNINGSENHETEN	Pöytäkirja nro 2931
ASEMANSEUTU 1. VAIHE STATIONSOMRÅDET, 1. SKEDE Asemakaavanmuutos Detaljplaneändring	Pöytäkirja/Örters 27.9.2007	Skala/Örters 1:1000
	Pöytäkirja/Örters Ika	
Laatija/Örters av Tero Luomajärvi	 Tero Luomajärvi Kunnanarkkitehti/Kommunarkitekt	

KIINTEISTÖREKISTERIOTE 8.4.2016
Rekisteriyksikkö 257-1-103-1 Tasanko

Sivu 1 (2)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	257-1-103-1	Rekisteröintipvm:	18.11.2009
Nimi:	Tasanko	Pinta-ala:	9007 m ²
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti		
Kunta:	Kirkkonummi (257)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue		
Arkistoviite:	MMLm/22742/44/2009		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Kiinteistöjen yhdistäminen	Rekisteröintipvm: 18.11.2009
Rekisteriyksiköt ja määrälalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	Pinta-ala (m ²)
Rekisteriyksiköstä:	
257-416-1-43 K 103 T 1	6803
257-416-6-3 TASANKO	1840
257-416-20-2 K103T1a	364
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²):	9007

Erottamattomat määrälalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

1) Yleiskaava	Kaavan arkistotunnus: 257Y993
Hyväksymis-/vahvistamispvm: 13.9.2000	
Lakannut tältä kiinteistöltä: 18.6.2010	
2) Asemakaava (257-2931/1)	Kaavan arkistotunnus:
Hyväksymispvm: 27.9.2007	Voimaantulopvm: 16.11.2007
	MMLm/28607/423/2007
3) Asemakaavaan sisältyvä sitova tonttijako (257-2931/1)	Tonttijaon arkistotunnus:
Hyväksymispvm: 27.9.2007	Voimaantulopvm: 16.11.2007
	MMLm/28607/423/2007
4) Yleiskaava (257-2979)	Kaavan arkistotunnus:
Hyväksymis-/vahvistamispvm: 26.2.2009	Voimaantulopvm: 7.5.2010
	MMLm/12302/423/2010

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Käyttörasite (000-2012-K21331)	Viranomainen: Kirkkonummen kunta	Päätös: 7.2.2012 / 1462/10.03.00.11/2011	Rekisteröintipvm: 9.5.2012
	Oikeutetut: 257-1-104-1 K104 T1	Rasitetut: <u>257-1-103-1 Tasanko</u>	
2) Seinärasite (000-2012-K21333)	Viranomainen: Kirkkonummen kunta	Päätös: 7.2.2012 / 1462/10.03.00.11/2011	Rekisteröintipvm: 9.5.2012
	Oikeutetut: 257-1-104-1 K104 T1	Rasitetut: <u>257-1-103-1 Tasanko</u>	
3) Rakennerasite (000-2012-K21335)	Viranomainen: Kirkkonummen kunta	Päätös: 7.2.2012 / 1462/10.03.00.11/2011	Rekisteröintipvm: 9.5.2012

KIINTEISTÖREKISTERIOTE 8.4.2016
Rekisteriyksikkö 257-1-103-1 Tasanko

Sivu 2 (2)

Oikeutetut: 257-1-104-1 K104 T1
Rasitetut: 257-1-103-1 Tasanko

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistöllä ei ole osuuksia:	Rekisteröintipvm: 18.11.2009
1) Yhteiset maa- ja vesialueet	Ei osuutta

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 8.4.2016.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

**LAINHUUTOTODISTUS 8.4.2016**
Rekisteriyksikkö 257-1-103-1 Tasanko

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	257-1-103-1	Rekisteröintipvm:	18.11.2009
Nimi:	Tasanko	Pinta-ala:	9007 m ²
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti		
Kunta:	Kirkkonummi (257)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue		
Arkistoviite:	MMLm/22742/44/2009		

Lainhuutotiedot

- 1) Selvennyslainhuuto 24.11.2009
- Asianumero: 750/24.11.2009/1789
Arkistoviite: [750:2009:LH:1789](#)
- Omistusosuus: 1/1
Omistajat: Kirkkonummen Liikekeskus Oy
Peruste: Aikaisempi lainhuuto 17.12.1998/2344 tilaan 257-416-20-2, 26.3.1990/150 tilaan 257-416-6-3 ja 3.1.2002/11 tilaan 257-416-1-43.
Peruste: Kiinteistöjen yhdistäminen, Maanmittauslaitoksen päätös TNO2009-333080.

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 8.4.2016.

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

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

**RASITUSTODISTUS 8.4.2016**
Rekisteriyksikkö 257-1-103-1 Tasanko

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	257-1-103-1	Rekisteröintipvm:	18.11.2009
Nimi:	Tasanko	Pinta-ala:	9007 m ²
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti		
Kunta:	Kirkkonummi (257)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue		
Arkistoviite:	MMLm/22742/44/2009		

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

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 8.4.2016.

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.

PASSION FOR COLLEAGUES
AND CLIENTS

NEWSEC

EXCELLENCE INNOVATION INTEGRITY

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE