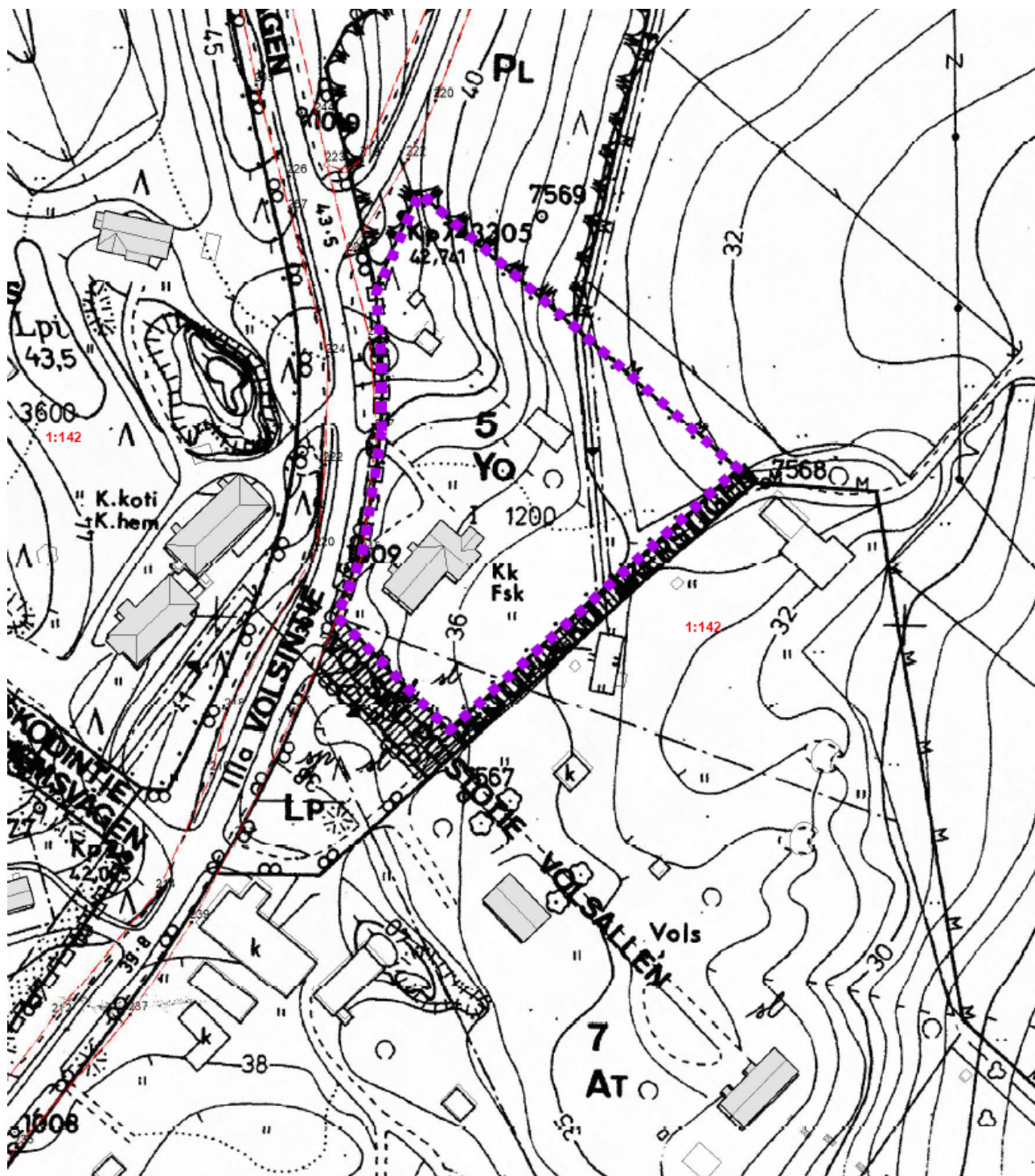


VOLSIN KOULU TONTTEINEEN, VOLSINTIE 609, KIRKKONUMMI



1. Yleistä

1.1 Arvion tarkoitus

Arvio on laadittu Kirkkonummen kunnalle kohteen myyntiä varten.

1.2 Arvion perusta ja arviointimenetelmät

Arvio kuvastaa kiinteistön **markkina-arvoa** arvohetkellä marraskuussa 2020.

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)

Arvio on laadittu **markkinalähestymistapaa ja kustannuslähestymistapaa** hyödyntäen.

Markkinalähestymistapa antaa osoituksen arvosta vertaamalla omaisuuserää identtisiin tai vertailukelpoihin (eli samankaltaisiin) omaisuuseriin, joiden osalta hintatietoa on saatavilla. (IVS 31.1.2020)

Kustannuslähestymistapa antaa osoituksen arvosta käyttäen taloudellista periaatetta, jonka mukaan ostaja ei maksa omaisuuserästä enempää kuin mitä vastaavanlaisen hyödyn tuottava omaisuuserä maksaisi hankittuna tai rakennettuna, elleivät ajanpuute, hankaluus, riski tai muut tekijät vaikuta asiaan. Lähestymistavassa osoitus arvosta saadaan laskemalla omaisuuserän senhetkinen jälleenhankinta- tai uudelleentuottamiskustannus ja tekemällä päätelmiä fyysisestä kulumisesta ja muusta vanhentumisesta. (IVS 2017)

Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmässä osoitus arvosta muodostetaan hyödyntämällä tietoja kohdeomaisuuserän kanssa samoja tai samankaltaisia omaisuuseriä koskevissa transaktioissa. (IVS 31.1.2020)

Arviointivalutta on euro (€).

Arvio on laadittu **kansainvälisiä arviointistandardeja (IVS 31.1.2020)** ja **hyvää kiinteistöarviointitapaa** noudattaen.

1.3 Katselmus ja kuntoarviot

Kiinteistö katselmoitiin 23.10.2020. Katselmuksella olivat paikalla Otso Kärkkäinen Kirkkonummen kunnalta ja arvioijana Katja Palmu LandPro Oy:stä. Kohteeseen on tutustuttu lisäksi mm. kartta- ja ilmakuva-aineistojen avulla.

Koulurakennuksesta oli käytettävissä Raksystems Insinööritoimisto Oy:n laatima kuntoarvioraportti 30.12.2014, Suomen Sisäilmaston Mittauspalvelu Oy:n laatimat sisäilmasto- ja kosteustekniset kuntotutkimukset 23.8.2002 ja 16.1.2003.

Arvioitaessa on lisäksi huomioitu katselmuksella havaitut seikat ja rekistereistä saatavat tiedot.

Kuntokartoituksen laatimisesta kulunut aika ja epävarmuus tehdyistä korjaustoimista heikentävät arvion tarkkuutta.

2. Arvion kohde

2.1 Arvion kohteen yleiskuvaus ja kaavoitus

Arvion kohteena on osoitteessa Volsintie 609, kiinteistöllä Wohls 257-490-1-142 sijaitseva vanha koulu tontteineen. Kiinteistöön Wohls kuuluvan tontin (lohkomaton) pinta-ala on kunnalta saadun tiedon mukaan noin 0,93 hehtaaria. Kiinteistön omistaa Kirkkonummen kunta.

Kohteelta on matkaa Kirkkonummen keskusta noin 7 km ja Helsinkiin noin 37 km.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistöön kohdistuu Wohlsin kartanon vuokrasopimuksen kiinnitys. Vuokrasopimus ei kohdistu arvion kohteeseen.

Kiinteistöön kohdistuu liitteenä olevasta kiinteistörekisteriotteesta ilmi käyvät rasitteet ja oikeudet. Näistä vuokra-alueeseen kohdistuu pieneltä osin (n. 200 m²) yksityinen luonnonsuojelualue (Y2003-21221). Merkinnästä tontin lounaiskulmaan aiheutuvalla käyttöoikeuden rajoituksella ei arvioida olevan merkitystä kohteen arvoon.

Alueella on voimassa 14.9.1977 vahvistettu asemakaava, jossa arvion kohde on osoitettu YO-tontiksi (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Kaavamääräysten mukaan korttelialueelle saa sijoittaa yhden henkilökunnalle varatun asunnon ja tilat sivukirjastoa varten. Alueelle on varattava mahdollisuus vapaa-ajan kokoontumiseen.

Lisäksi alueella on voimassa vuonna 2000 lainvoiman saanut yleiskaava 2020, jossa alue on osoitettu merkinnällä AT (kyläkeskuksen alue).

2.2 Koulurakennus

Arvion kohteena on vuonna 1890 rakennettu ja myöhemmin laajennettu hirsirunkoinen kaksikerroksinen koulurakennus. Arviointihetkellä rakennuksen alakerrassa oli vuokralaisena puuverstas ja Kirkkonummen Komeetta ry. Yläkerrassa on asunto (irtisanomisaika 6 kk) ja varastotilaa.

Rakennuksen bruttoala on kunnalta saadun tiedon mukaan noin 726 m².

Vuonna 2002 tehdyissä sisäilmamittauksissa on havaittu kohonneita sädesieni-itiöpitoisuuksia ja ns. kosteusvaurioindikaattoreita.

Vuonna 2014 laaditun kuntoarvioraportin mukaan rakennus on ollut pääosin tyydyttävässä kunnossa.

Kuntoarviossa on välittömästi korjattaviksi puutteiksi esitetty seuraavaa:

- Yläkerran vanhassa asunnossa (varastotila), yksi pistorasian kansi halki ja toisen pistorasian kansi irti.
- Yläkerran wc-tilassa sekä yläkertaan johtavan portaikon valaisimista puuttui suojakuvut
- Savipajatilán yhdestä loisteputkivalaisimesta puuttui suojakupu ja useampi valaisin oli huonosti kiinni kattorakenteessa.
- Lakisääteisen sähköjärjestelmien määräaikaistarkastuksien teettäminen (ellei teetetty viimeisen 15 vuoden aikana).
- Läpivuotavat wc-istuimet tulee korjata.
- Vuotavat keittiöhanat tulee korjata.
- Pannuhuoneen haiseva viemäri tulee korjata.

- Julkisivulaudoituksissa olevat lahovauriot.
- Sadevesien pääsyn estäminen kellaritiloihin.

Kunnan ilmoituksen mukaan välittömästi korjattavia puutteita on korjattu vuoden 2014 jälkeen. Katselmuksella havaitun mukaan myös ulkopinnat on maalattu kuntoarvion laatimisen jälkeen. Muista perusparannustoimista ei ole tietoa tai havaintoja.

Kiinteistö on kuntoarviossa esitetyn mukaisesti liitetty kunnalliseen vesijohtoverkostoon. Vesijohtoja on uusittu 2009. Viemärit ovat alkuperäiset ja ikänsä puolesta käyttöiän ylittäneitä.

Kuntoarviossa on kuvattu tulevina vuosina eteen tulevat korjaus- ja investointitarpeet. Pts-ehdotuksen mukaan rakennus tulee vaatimaan vuoteen 2024 mennessä noin 135 000 euron investoinnit.

Kiinteistön PTS-ehdotus, yhteenveto korjaustarpeista

Kustannustaso 2013. Hintoihin sisältyy alv 24%											
	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi										Yht.
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Rakennetekniikka	18	26	9	1	1		4	2	2	0	63
LVIA-tekniikka	1	4	6	12	6	3	3	2	4	9	50
Sähkötekniikka	1	0	0	0	1	0	17	0	3	0	22
Yhteensä	20	30	15	13	8	3	24	4	9	9	135

Lähde: Kuntoarvioraportti

2.3 Muu omaisuus

Rakennuspaikalla on vähäinen määrä hoidettua pihakasvillisuutta. Kulkuväylät ovat sorapintaisia.

3. Arvion lähtötiedot ja johtopäätökset

3.1 Maapohja

Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmässä osoitus arvosta muodostetaan hyödyntämällä tietoja kohdeomaisuuserän kanssa samoja tai samankaltaisia omaisuuseriä koskevissa transaktioissa. (IVS 2017)

Kiinteistön sijainti ja rakennusten kunto huomioiden kiinteistön käyttämistä asemakaavan mukaisesti opetustoimintaa palvelevien rakennusten tonttina ainakaan lähitulevaisuudessa voidaan pitää jokseenkin epätodennäköisenä. Tästä syystä arviointia ei katsota perustelluksi johtaa yleisten rakennusten tonttien hinnoista, koska tonttikaupat koskevat pääasiassa uusia YO-tontteja. *Hinnoittelun lähtökohdaksi katsotaan haja-asutusalueen rakennuspaikkojen toteutunut hintataso.*

Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston mukaan Kirkkonummella on aikavälillä 1/2017 - 9/2020 tehty 104 haja-asutusalueen asuinrakennuspaikan kauppaa. Kauppahintojen vuosittaiset keskiarvot ovat vaihdelleet välillä 15,01 - 20,26 €/m² ja mediaanit 13,95 – 15,56 €/m². Kaupan kohteiden pinta-ala on ollut keskimäärin noin 6840 m².

Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin mukaan 5 km säteellä arvion kohteesta on aikavälillä 1/2016 - 11/2020 tehty 14 rakentamattoman rakennuspaikan kauppaa. Kaupan kohteiden pinta-ala on ollut keskimäärin 8400 m². Neliöhintojen keskiarvo on ollut 10,29 €/m² ja mediaani 7,60 €/m².

Edellä esitetyn perusteella arvioin kohteena olevan 9300 m² suuruisen rakennuspaikan arvoksi noin 10 €/m² eli 93 000 €.

3.2 Rakennukset

Kustannuslähestymistapa antaa osoituksen arvosta käyttäen taloudellista periaatetta, jonka mukaan ostaja ei maksa omaisuuserästä enempää kuin mitä vastaavanlaisen hyödyn tuottava omaisuuserä maksaisi hankittuna tai rakennettuna, elleivät ajanpuute, hankaluus, riski tai muut asiat vaikuta asiaan. (IVS 2017)

Rakennusten tekninen nykyhintaa on arvioitu TAKU-kustannustieto-ohjeella. Rakennuksen nykyhintaa kuvastaa sitä rahamäärää, joka saadaan, kun uudishinnasta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen ja vanhanaikaisuuden johdosta tapahtunut hinnan alentuminen. Nykyhintaan vaikuttavat rakennuksen hoito ja kunto sekä suoritettut korjaukset.

Rakennuksen tekniseksi nykyhinnaksi arvioidaan noin 172 000 €.

3.3 Arvion tarkkuus

Arviota on tarkasteltu Uudellamaalla myynnissä olevien, 1900-luvun alkupuolella rakennettujen kohteiden hintapyyntöjen valossa.

- Kirkkonummen Veikkolassa on arviota laadittaessa myynnissä täydellistä remonttia kaipaava, vuonna 1910 rakennettu jugend-huvila 3040 m²:n tontilla. Hintapyyntö 330 000 €.
- Vihdin keskustassa on myynnissä v. 1928 rakennettu 400 m²:n asuin-/liikekiinteistö, jossa myynti-ilmoituksen mukaan 2 asuntoa ja liiketilat. Rakennus vaatii mittavan korjauksen. Kiinteistön pinta-ala 1500 m². Hintapyyntö 220 000 €.
- Nummi-Pusulassa on myynnissä 1926 rakennettu vanha kyläkoulu (n. 250 m²), johon on remontoitu kaksi asuntoa. Lisäksi kiinteistöltä löytyy autotalli-saunarakennus ja pihamökki. Asuntojen kunto on tyydyttävä, mutta ulkopinnat ovat kuvien perusteella välttävissä kunnossa. Kiinteistön pinta-ala 9995 m². Hintapyyntö 249 000 €.
- Tammisaarella on myynnissä 1920-luvun hirsirakennus, jossa 4 huoneistoa. Pihasauna. Rakennuksen kunto tyydyttävä. Tontin pinta-ala 1080 m². Hintapyyntö 388 000 €.
- Lapinjärvellä on myynnissä 4 rakennusta sisältävä kiinteistö vuodelta 1934. Asuinrakennus (n. 600 m²) on hiljattain tasokkaasti remontoitu. Muista rakennuksista löytyy mm. paja- ja autotallitilaa, toimistotilaa, vierashuone, sauna ja biljardihuone. Tilat ovat myynti-ilmoituksen mukaan tyydyttävissä kunnossa. Kiinteistön pinta-ala n. 3000 m². Hintapyyntö 490 000 €.

Kohteiden ominaisuudet vaihtelevat laajasti, eikä erityisen hyvin vertailukelpoisia kohteita ole löydettävissä. Kohteiden yleinen hintataso huomioiden arvion katsotaan vastaavan myyntikohteiden hintapyyntöjen tasoa.

Koronaepidemia aiheuttaa arviointiin ja markkinoille epävarmuutta, joka voi hankaloittaa kohteen myyntiä ja pidentää myyntiaikaa.

4. Kohteen markkina-arvo

Arvioin kiinteistön markkina-arvoksi marraskuun 2020 hintatasossa 265 000 €.

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

Arvion laati

Espoossa 16.11.2020



Katja Palmu

DI, AKA (yleisauktorisointi)

LIITTEET Liite 1. Kartta, lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote, rasisustodistus
Liite 2. Rakennusarvio
Liite 3. Kauppahintatiedot
Liite 4. Valokuvia

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	257-490-1-142	Rekisteröintipvm:	8.10.1995
Nimi:	WOHL	Kokonaispinta-ala:	302,8 ha
Rekisteriyksikölaji:	Tila	Maapinta-ala:	302,8 ha
Kunta:	Kirkkonummi (257)		
Arkistoviite:	89:54		

Lainhuutotiedot

1)	Selvennyslainhuuto 3.12.2003
Asianumero:	750/3.12.2003/7118651
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Kirkkonummen kunta, 0203107-0
Peruste:	Maskinspråkligt lagfartsförtydligande grundar sig på fastigheten WOHL 257-490-1-88 inskriven lagfartsregisteranteckning 6.6.1978 / 242.

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 21.10.2020.

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

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	257-490-1-142	Rekisteröintipvm:	8.10.1995
Nimi:	WOHL	Kokonaispinta-ala:	302,8 ha
Rekisteriyksikölaji:	Tila	Maapinta-ala:	302,8 ha
Kunta:	Kirkkonummi (257)	Palstojen lukumäärä:	9
Arkistoviite:	89:54		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:	
Lohkominen Rekisteröintipvm: 8.10.1995	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
Rekisteriyksiköstä:	Maapinta-ala (ha)
257-490-1-139 WOHL	303,3187
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	303,3187

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat ja rakennuskiellot

1) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako) Vahvistamispvm: 14.9.1977	Kaavan arkistotunnus: RK 89:28
2) Yleiskaava Hyväksymis-/vahvistamispvm: 13.9.2000	Kaavan arkistotunnus: 257Y993
3) Yleiskaava Hyväksymis-/vahvistamispvm: 13.9.2000	Kaavan arkistotunnus: 257Y993

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

(X) = lakannut rekisteriyksikkö	
1) Tieoikeus Arkistoviite: 89:17 Oikeutetut: 257-499-1-58 TUULENSUOJA, 257-499-1-59 RAVELA, 257-499-1-60 (X) SAVONNIITTY Rasitettu: <u>257-490-1-142 WOHL</u>	
2) Tieoikeus Arkistoviite: 96:28 Oikeutettu: 257-490-1-142 WOHL Rasitettu: 257-490-1-21 (X) NYLUND	
3) Tieoikeus Arkistoviite: 89:16- Oikeutetut: 257-490-1-49 (X) HEMGÅRD Rasitettu: <u>257-490-1-142 WOHL</u>	
4) Tieoikeus Arkistoviite: 89:16- Oikeutetut: 257-490-1-52 (X) TALLIDEN Rasitettu: <u>257-490-1-142 WOHL</u>	
5) Tieoikeus Arkistoviite: 89:53 Oikeutetut: 257-490-1-138 KALLIORINNE	Rekisteröintipvm: 30.11.1994

Rasitettu: 257-490-1-142 WOHLIS

- | | |
|---|---|
| <p>6) Tieoikeus</p> <p>Arkistoviite: 89:54</p> <p>Oikeutetut: 257-490-1-141 RIGEL</p> <p>Rasitettu: <u>257-490-1-142 WOHLIS</u></p> | <p>Rekisteröintipvm: 8.10.1995</p> |
| <p>7) Tieoikeus</p> <p>Arkistoviite: 89:13-</p> <p>Oikeutetut: <u>257-490-1-142 WOHLIS</u></p> <p>Rasitetut: 257-490-1-33 NYHEM, 257-490-1-161 BJÖRKKULLA</p> | <p>Rekisteröintipvm: 26.5.2009</p> <p>Voimaantulopvm: 7.3.1951</p> |
| <p>8) Tieoikeus</p> <p>Arkistoviite: 89:13-</p> <p>Oikeutetut: 257-490-1-33 NYHEM, 257-490-1-161 BJÖRKKULLA</p> <p>Rasitettu: <u>257-490-1-142 WOHLIS</u></p> | <p>Rekisteröintipvm: 26.5.2009</p> <p>Voimaantulopvm: 7.3.1951</p> |
| <p>9) Voimansiirtolinja (Y2000-16721)</p> <p>Arkistoviite: K:13</p> <p>Oikeutetut: FINGRID OYJ</p> <p>Rasitettu: <u>257-490-1-142 WOHLIS</u></p> | <p>Rekisteröintipvm: 12.4.2000</p> <p>Voimaantulopvm: 30.5.1931</p> |
| <p>10) Luonnonsuojelualue, yksityinen (Y2000-18261)</p> <p>Arkistoviite: VP-2000-05-13</p> <p>Rasitettu: <u>257-490-1-142 WOHLIS</u></p> | <p>Rekisteröintipvm: 13.5.2000</p> |
| <p>11) Voimansiirtolinja (Y2000-23609)</p> <p>Arkistoviite: K:146 (KIRKKONUMMI)</p> <p>Oikeutetut: Fingrid Oyj</p> <p>Rasitettu: <u>257-490-1-142 WOHLIS</u></p> | <p>Rekisteröintipvm: 4.7.2000</p> <p>Voimaantulopvm: 5.12.1988</p> |
| <p>12) Luonnonsuojelualue, yksityinen (Y2003-21217)</p> <p>Viranomaisen: Uudenmaan lääninhallitus Päätös: 18.3.1975 / 2200</p> <p>Arkistoviite: VP-2003-07-01</p> <p>Rasitettu: <u>257-490-1-142 WOHLIS</u></p> | <p>Rekisteröintipvm: 2.7.2003</p> <p>Voimaantulopvm: 6.11.1975</p> |
| <p>13) Luonnonsuojelualue, yksityinen (Y2003-21218)</p> <p>Viranomaisen: Uudenmaan lääninhallitus Päätös: 5.8.1975 / 6492</p> <p>Arkistoviite: VP-2003-07-01</p> <p>Rasitettu: <u>257-490-1-142 WOHLIS</u></p> | <p>Rekisteröintipvm: 2.7.2003</p> <p>Voimaantulopvm: 7.11.1975</p> |
| <p>14) Luonnonsuojelualue, yksityinen (Y2003-21221)</p> <p>Viranomaisen: Uudenmaan lääninhallitus Päätös: 18.3.1975 / 2201</p> | |

Arkistoviite: VP-2003-07-01
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHL

Rekisteröintipvm: 2.7.2003
 Voimaantulopvm: 6.11.1975

- 15) Luonnonsuojelualue, yksityinen (Y2003-25360)
 Viranomaisen: Uudenmaan lääninhallitus Päätös: 1.7.1992 / 659

Luonnonsuojelualue, yksityinen /1

Rekisteröintipvm: 16.9.2003
 Voimaantulopvm: 18.12.1992

Arkistoviite: vp-2003-09-15
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHL

Luonnonsuojelualue, yksityinen /2

Rekisteröintipvm: 16.9.2003
 Voimaantulopvm: 18.12.1992

Arkistoviite: vp-2003-09-15
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHL

Luonnonsuojelualue, yksityinen /3

Rekisteröintipvm: 16.9.2003
 Voimaantulopvm: 18.12.1992

Arkistoviite: vp-2003-09-15
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHL

- 16) Luonnonsuojelualue, yksityinen (Y2004-17348)
 Viranomaisen: Uudenmaan ympäristökeskus Päätös: 11.12.2003 / LUO 1380

Rekisteröintipvm: 17.4.2004

Arkistoviite: Uuma/18/422/2004
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHL

- 17) Suojeltu luontotyyppi (Y2004-17375)
 Viranomaisen: Uudenmaan ympäristökeskus Päätös: 12.12.2003 / LUO 1389

Rekisteröintipvm: 20.4.2004

Arkistoviite: Uuma/19/422/2004
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHL

- 18) Luonnonsuojelualue, yksityinen (000-2006-K30291)
 Pungensbackenin-Nätabackenin luonnonsuojelualue
 Viranomaisen: Uudenmaan ympäristökeskus Päätös: 20.6.2006 / LUO 447

Luonnonsuojelualue, yksityinen /1
 Arkistoviite: MMLm/20913/422/2006
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHL

Rekisteröintipvm: 20.9.2006

Luonnonsuojelualue, yksityinen /2
 Arkistoviite: MMLm/20913/422/2006
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHL

Rekisteröintipvm: 20.9.2006

- 19) Luonnonsuojelualue, yksityinen (000-2006-K30357)
 Sepelbergenin luonnonsuojelualue
 Viranomaisen: Uudenmaan ympäristökeskus Päätös: 20.6.2006 / LUO 446

Luonnonsuojelualue, yksityinen /1
 Arkistoviite: MMLm/20912/422/2006
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHL

Rekisteröintipvm: 20.9.2006

Luonnonsuojelualue, yksityinen /2
 Arkistoviite: MMLm/20912/422/2006

Rekisteröintipvm: 20.9.2006

Rasitettu: 257-490-1-142 WOHLIS

- 20) Tieoikeus (000-2007-K2602)
 Klevbackan yksityistie

Rekisteröintipvm: 19.1.2007
 Voimaantulopvm: 7.9.2006

Arkistoviite: tielautakunta
 Oikeutetut: Yksitystien tiekunnan osakkaat
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHLIS

- 21) Tieoikeus (000-2007-K16443)
 Hemgårdsvägen enskilda väg

Rekisteröintipvm: 13.4.2007
 Voimaantulopvm: 1.1.1963

Arkistoviite: tielautakunta
 Oikeutetut: Yksitystien tiekunnan osakkaat
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHLIS

- 22) Tieoikeus (000-2007-K16489)
 Nydals enskilda väg

Tieoikeus /1

Rekisteröintipvm: 13.4.2007
 Voimaantulopvm: 30.10.1991

Arkistoviite: tielautakunta
 Oikeutetut: Yksitystien tiekunnan osakkaat
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHLIS

Tieoikeus /2

Rekisteröintipvm: 13.4.2007
 Voimaantulopvm: 30.10.1991

Arkistoviite: tielautakunta
 Oikeutetut: Yksitystien tiekunnan osakkaat
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHLIS

- 23) Tieoikeus (000-2007-K17027)
 Postiljons-Posteljoonintien yksityistie

Rekisteröintipvm: 19.4.2007
 Voimaantulopvm: 17.12.1984

Arkistoviite: tielautakunta
 Oikeutetut: Yksitystien tiekunnan osakkaat
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHLIS

- 24) Tieoikeus (000-2007-K20294) / Leveys: 10 m
 Ukonniityntien yksityistie

Rekisteröintipvm: 24.5.2007

Arkistoviite: 89:34
 Oikeutetut: Yksitystien tiekunnan osakkaat
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHLIS

- 25) Hiekan ottaminen (000-2012-K3028)

Rekisteröintipvm: 18.1.2012
 Voimaantulopvm: 7.3.1951

Arkistoviite: 89:13-, 89:48
 Oikeutetut: 257-490-1-33 NYHEM, 257-490-1-43 SAMVERKAN, 257-490-1-45 BJÖRKEBO,
 257-490-1-73 MÄNTYRINNE, 257-490-1-74 LUGNET, 257-490-1-75 ROSVALLEN,
 257-490-1-76 SOLVALLEN, 257-490-1-102 BINUS, 257-490-1-103 BERGVIK,

257-490-1-115 KOIVUMÄKI, 257-490-1-116 FÅLABÄCK, 257-490-1-118 HEMGÅRD,
 257-490-1-132 BERGÅS, 257-490-1-133 TALLMO, 257-490-1-135 BJÖRKHEM,
 257-490-1-161 BJÖRKKULLA
 Rasitetut: 257-490-1-142 WOHLIS

26) Tieoikeus (000-2014-K40362) / Leveys: 4,0 m

Rekisteröintipvm: 14.11.2014
 Voimaantulopvm: 6.7.1953

Arkistoviite: 89:15-
 Oikeutetut: 257-490-1-45 BJÖRKEBO
 Rasitetut: 257-490-1-142 WOHLIS

27) Venevalkama (000-2014-K40375)

Rekisteröintipvm: 14.11.2014
 Voimaantulopvm: 6.7.1953

Arkistoviite: 89:15-
 Oikeutetut: 257-490-1-33 NYHEM, 257-490-1-43 SAMVERKAN, 257-490-1-45 BJÖRKEBO,
 257-490-1-73 MÄNTYRINNE, 257-490-1-74 LUGNET, 257-490-1-75 ROSVALLEN,
 257-490-1-76 SOLVALLEN, 257-490-1-115 KOIVUMÄKI, 257-490-1-116 FÅLABÄCK,
 257-490-1-132 BERGÅS, 257-490-1-133 TALLMO, 257-490-1-135 BJÖRKHEM,
 257-490-1-161 BJÖRKKULLA
 Rasitetut: 257-490-1-142 WOHLIS

28) Venevalkama (000-2014-K40543)

Rekisteröintipvm: 14.11.2014
 Voimaantulopvm: 16.3.1955

Arkistoviite: 89:16-
 Oikeutetut: 257-490-1-118 HEMGÅRD
 Rasitetut: 257-490-1-142 WOHLIS

29) Tieoikeus (000-2014-K40554) / Leveys: 4,0 m

Rekisteröintipvm: 14.11.2014
 Voimaantulopvm: 16.3.1955

Arkistoviite: 89:16-
 Oikeutetut: 257-490-1-118 HEMGÅRD
 Rasitetut: 257-490-1-142 WOHLIS

30) Tieoikeus (000-2018-K18472) / Leveys: 4 m

Rekisteröintipvm: 29.6.2018
 Voimaantulopvm: 16.3.1955

Arkistoviite: 89:16-
 Oikeutetut: 257-490-1-51 STENBERG
 Rasitetut: 257-490-1-142 WOHLIS

31) Luonnonsuojelualue, yksityinen (000-2018-K44101)

Viranomais: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Päätös: 31.5.2018 / UUDELY/1458/2018

Luonnonsuojelualue, yksityinen /1
 Rasitetut: 257-490-1-142 WOHLIS

Rekisteröintipvm: 5.12.2018

Luonnonsuojelualue, yksityinen /2
 Rasitetut: 257-490-1-142 WOHLIS

Rekisteröintipvm: 5.12.2018

Luonnonsuojelualue, yksityinen /3

Rekisteröintipvm: 5.12.2018

Rasitettu: 257-490-1-142 WOHLIS

Luonnonsuojelualue, yksityinen /4
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHLIS

Rekisteröintipvm: 5.12.2018

32) Luonnonsuojelualue, yksityinen (000-2018-K47075)

Viranomaisen: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Päätös: 3.4.2018 / UUDELY/1452/2018

Luonnonsuojelualue, yksityinen /1
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHLIS

Rekisteröintipvm: 29.12.2018

Luonnonsuojelualue, yksityinen /2
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHLIS

Rekisteröintipvm: 29.12.2018

Luonnonsuojelualue, yksityinen /3
 Rasitettu: 257-490-1-142 WOHLIS

Rekisteröintipvm: 29.12.2018

33) Tieoikeus (000-2019-K4127) / Leveys: 5 m

Rekisteröintipvm: 4.6.2019

Arkistoviite: MMLm/5109/33/2017

Oikeutetut: 257-490-1-71 HILL, 257-490-1-122 SOLLIDEN, 257-490-1-123 STENBÄCK,
 257-490-1-136 VILLA JOHANNES, 257-490-1-137 KUUSIKKO

Rasitetut: 257-490-1-71 HILL, 257-490-1-123 STENBÄCK, 257-490-1-136 VILLA JOHANNES,
 257-490-1-137 KUUSIKKO, 257-490-1-142 WOHLIS

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

1) Yhteinen vesialue 257-490-876-1 VATTENOMRÅDE

Rekisteröintipvm: 14.3.1989

Osuuden suuruus: 0,664900 / 1,000000

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1) Rajankäynti

Arkistoviite: 96:42

Rekisteröintipvm: 13.8.1996

2) Rajankäynti

Arkistoviite: MMLm/6376/33/2006

Rekisteröintipvm: 26.10.2006

3) Lohkominen

Arkistoviite: MMLm/7766/33/2009

Muodostetut rekisteriyksiköt: 257-490-1-162 SOLDALEN

Maapinta-alan muutos: -0,5058 ha

Muodostajakiinteistö 257-490-1-142 jäi kantakiinteistöksi

Rekisteröintipvm: 21.11.2009

4) Alueellinen yksityistietoimitus rekisteriyksikön osalla

Arkistoviite: MMLm/16059/33/2017

Rekisteröintipvm: 29.6.2018

5) Alueellinen yksityistietoimitus rekisteriyksikön osalla

Arkistoviite: MMLm/5109/33/2017

Rekisteröintipvm: 4.6.2019

Muita tietoja

1) Kartatta

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 21.10.2020.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	257-490-1-142	Rekisteröintipvm:	8.10.1995
Nimi:	WOHL	Kokonaispinta-ala:	302,8 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	302,8 ha
Kunta:	Kirkkonummi (257)		
Arkistoviite:	89:54		

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija muodostuu hakemuksen vireilletulopäivämäärästä. Etusija esitetään rivillä <i>Etusija</i>; asioiden juokseva numerointi ei osoita etusijajärjestystä. Etusijajärjestykseen on voitu hakea muutosta, jolloin myöhemmällä päivämäärällä oleva kiinnitys tai erityinen oikeus on voitu asettaa paremmalle etusijalle kuin aiemmin kirjatut. Etusijasta voi olla myös erillisenä muistutuksena kirjattu seliteteksti.	
1)	Vuokraoikeus 4.12.2009 Asianumero: 750/4.12.2009/4180 Arkistoviite: 750:2009:KI:4180 Etusija: 4.12.2009 Oikeuden laji: Vuokraoikeus Asiakirjat: Vuokrasopimus, 9.12.2008 Voimassaolo: 31.12.2048 asti. Vuokranantajat: Kyrksläatts kommun Vuokralaiset: Sparbanksstiftelsen i Kyrkslätt, 1497801-8 Legorätten omfattar ett ca 5, 6 ha stort område av fastigheten. JordlegoL 5 kap.

Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

Muistutukset

Ei muistutuksia

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 21.10.2020.

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

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Rakennus	Paikkakunta ja Haahtela-indeksi 1/2015
Volsin koulu	Kirkkonummi (alue 2) 84
Osoite	Arviointiajankohta ja Haahtela-indeksi
Volsintie 609, Kirkkonummi	maalis.20 101

Rakennusvuosi 1890	Nettoala 648
Kerrosala 726	Rm3

UUDISHINTA

Rakennus / rakennuksen toiminnot	m2 (netto)	€/m2	Hanketek. %	Uudishinta €/m2	Uudishinta €
Koulu- ja asuinrakennus					
Alakerta	292	2000	-42 %	1 160	338 256
Yläkerta	292	1480	-45 %	814	237 362
Yhteistilat	65	1 284	-42 %	745	48 258
Yhteensä	648				623 876

NYKYHINTA

Nykyhinta %	Nykyhinta €
18,5 %	62 577
18,5 %	43 912
18,5 %	8 928
	115 417

Rajaukset uudishintaan (6.1.-6.2.) %		
Yhteensä		623 876
Indeksikorjaus		1,20
Veroton hinta yhteensä		750 137
Arvonlisävero %	24 %	180 033
Verollinen hinta yhteensä		930 170

	115 417
	1,20
	138 775 €
	33 306 €
	172 081 €

Lisätietoja

Hanketekijät	Alakerta	
huonekorkeus	0	%
sisäpuoliset pinnat	-8	%
kaluste- ja varustetaso	-5	%
suunnitteluratkaisu	-15	%
rakennuksen vaippa	-5	%
ilmanvaihto	-3	%
teletekniikka	-2	%
pohjaolosuhteet	-2	%
rakennettu tonttialue	-2	%
hankekoko	0	%
Yhteensä	-42	%

Hanketekijät	Yläkerta / asunnot	
huonekorkeus	-3	%
sisäpuoliset pinnat	-8	%
kaluste- ja varustetaso	-5	%
suunnitteluratkaisu	-15	%
rakennuksen vaippa	-5	%
ilmanvaihto	-3	%
teletekniikka	-2	%
pohjaolosuhteet	-2	%
rakennettu tonttialue	-2	%
hankekoko	0	%
Yhteensä	-45	%

4.2.2 Julkiset ja liikerakennukset

Rakennuksen osaryhmä	Rakennuksen osan ikä					Vaihtoehtoisesti kunto				
	uusi	10 v	20 v	30 v	50 v	hyvä	tydyttävä	välttävä	heikko	puuttuu
Sisäpinnat	12%	9%	6%	3%	0%	9%	6%	0%	0%	0%
Kalusteet	6%	5%	3%	2%	1%	5%	3%	1%	0%	0%
Ikkunat	5%	4%	3%	2%	1%	4%	3%	2%	0%	0%
Ovet	3%	3%	2%	1%	0%	3%	2%	1%	0%	0%
Väliseinät	8%	7%	5%	4%	2%	7%	5%	2%	0%	0%
Vesi ja viemäri	5%	5%	4%	3%	1%	5%	4%	2%	0%	0%
Lämmitys	4%	4%	3%	2%	1%	4%	3%	2%	0%	0%
Koneellinen ilmanvaihto	14%	13%	9%	4%	1%	13%	9%	1%	0%	0%
Sähkö	10%	9%	7%	4%	1%	9%	7%	1%	0%	0%
Teletekniikka	2%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Ulkopinnat	11%	10%	8%	5%	2%	10%	8%	3%	0%	0%
Runko	20%	20%	20%	20%	20%	20%	15%	10%	10%	0%
Yhteensä	100%	90%	70%	50%	30%	90%	65%	25%	10%	0%

Nykyhintaa kuvaava prosentti määritetään joko iän tai kunnon perusteella kullekin rakennuksen osalle. Ikä on määrävänä silloin, kun rakennuksen osan kunto vastaa ikäänsä. Muutoin määrävänä tekijänä on rakennuksen osan kunto.

Muiden kuin runkorakennneosien kuntoluokittelu:

Uusi	Uusi tai uudenveroinen
Hyvä	Käytön jälkiä ja vanhenemista on vain vähän havaittavissa, rakennuksen osa on korjaus- syklinsä alkupäässä. Äkillisen korjaustarpeen riski on samaa luokkaa kuin uudella rakennuksen osalla.
Tydyttävä	Käytön jälkiä ja vanhenemista on havaittavissa. Pintakorjaukset tai vastaavat toimenpiteet ovat ajankohtaisia. Äkillisen korjaustarpeen riski on vähäinen.
Välttävä	Käytön jäljet ja vanheneminen ovat huomiota herättäviä. Rakennuksen osa on korjaussyklinsä loppuvaiheessa. Äkillisen korjaustarpeen riski on suuri.
Heikko	Rakennuksen osa olisi pitänyt jo korjata eikä sillä ole enää arvoa. Korjaustyön viivästyminen on saattanut lisätä korjauskustannuksia.
Puuttuu	Rakennuksen osaa ei ole rakennuksessa

Runkorakennneosien kuntoluokittelu:

Uusi	Uusi tai uudenveroinen
Hyvä	Painumaton ja suora runko, jossa ei ole lainkaan halkeamia tai kosteusvaurioita.
Tydyttävä	Painumaton ja suora runko, jossa voi olla vähäisiä rakenteiden halkeamia tai virheitä tai kosteusvaurioita. Vauriot ja virheet eivät kuitenkaan edellytä korjaamista.
Välttävä	Perustuksissa ja rungossa virheitä tai vaurioita, jotka ovat kuitenkin paikallisesti korjattavissa ilman täydellistä peruskorjausta. Kosteus- vaurioita, jotka on välittömästi korjattava.
Heikko	Perustusten ja rungon vaurioiden korjaus edellyttää uudisrakentamiseen verrattavaa korjausastetta tai rakenteiden purkamista ja uudelleen rakentamista. Kosteusvauriot ovat pilanneet rakenteita.

Rakennuksen osaryhmät

Sisäpinnat	Sisäpuoliset, lattian, katon ja seinien pintarakenteet.
Kalusteet	Kiinteät kalusteet, varusteet ja laitteet.
Ikkunat	Ikkunat ja ikkunaseinät, kattoikkunat sekä lasikattorakenteet.
Ovet	Sisä- ja ulko-ovet sekä erityisovet.
Väliseinät	Ei- kantavat väliseinät, erityisseinät sekä jakoseinät.
Vesi ja viemäri	Vesi- ja viemäriputkistot kalusteineen ja varusteineen.
Lämmitys	Lämmitysverkosto, radiaattorit, lämpökeskuslaitteet.
Kon. ilmanvaihto	Tulo- ja poistoilmajärjestelmä kanavistoineen ja laitteineen
Sähkö	Valaistus, pistorasiat, sähkökeskukset, johdot sekä koneiden ja laitteiden sähköistys.
Teletekniikka	Teletekniset järjestelmät kuten esimerkiksi dataverkko, kulunvalvonta, paloilmoitus, rikosilmoitus, puhelinverkko.
Ulkopinnat	Ulkoseinien pintarakenteet, vesikate, räystäät ja parvekkeet.
Runko	Kantava runko, ulkoseinärakenteet, kantavat ja osastoivat väliseinät.

Asemakaavan ulkopuolisten rakennuspaikkojen kaupat 5 km säteellä arvion kohteesta 1/2016-11/2020

Ei sukulaiskauppoja, pa. max 2 ha, ei rantaan rajoittuvia



Liite 3.

Nro	Tunnus	Pvm.	Pa. m2	Hinta €	€/m2	Kaavatilanne	Käyttötarkoitus	Rantaan rajoittuvuus
1	L2020-138400	6.7.2020	10 380	55 000	5,30	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
2	L2020-133430	16.6.2020	8 660	10 000	1,15	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
3	L2020-133435	16.6.2020	12 200	50 000	4,10	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
4	L2019-152919	11.9.2019	10 700	54 000	5,05	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
5	L2018-168871	5.12.2018	5 800	91 000	15,69	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
6	L2018-122122	4.5.2018	5 918	80 000	13,52	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
7	L2017-172960	18.12.2017	5 000	98 000	19,60	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
8	L2017-107929	14.2.2017	5 000	97 000	19,40	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
9	L2016-158705	27.10.2016	9 150	85 000	9,29	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
10	L2016-143932	15.8.2016	10 140	60 000	5,92	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
11	L2016-132126	21.6.2016	5 000	65 500	13,10	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
101	L2020-159993	8.10.2020	2 120	45 000	21,23	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
102	L2020-157893	30.9.2020	10 000	50 000	5,00	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
103	S2020-104032	29.9.2020	10 000	57 000	5,70	Yleiskaava	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan
Ka.			7 862	64 107	10,29			
Med.			8 905	58 500	7,60			

KIIINTEISTÖTietopalvelu



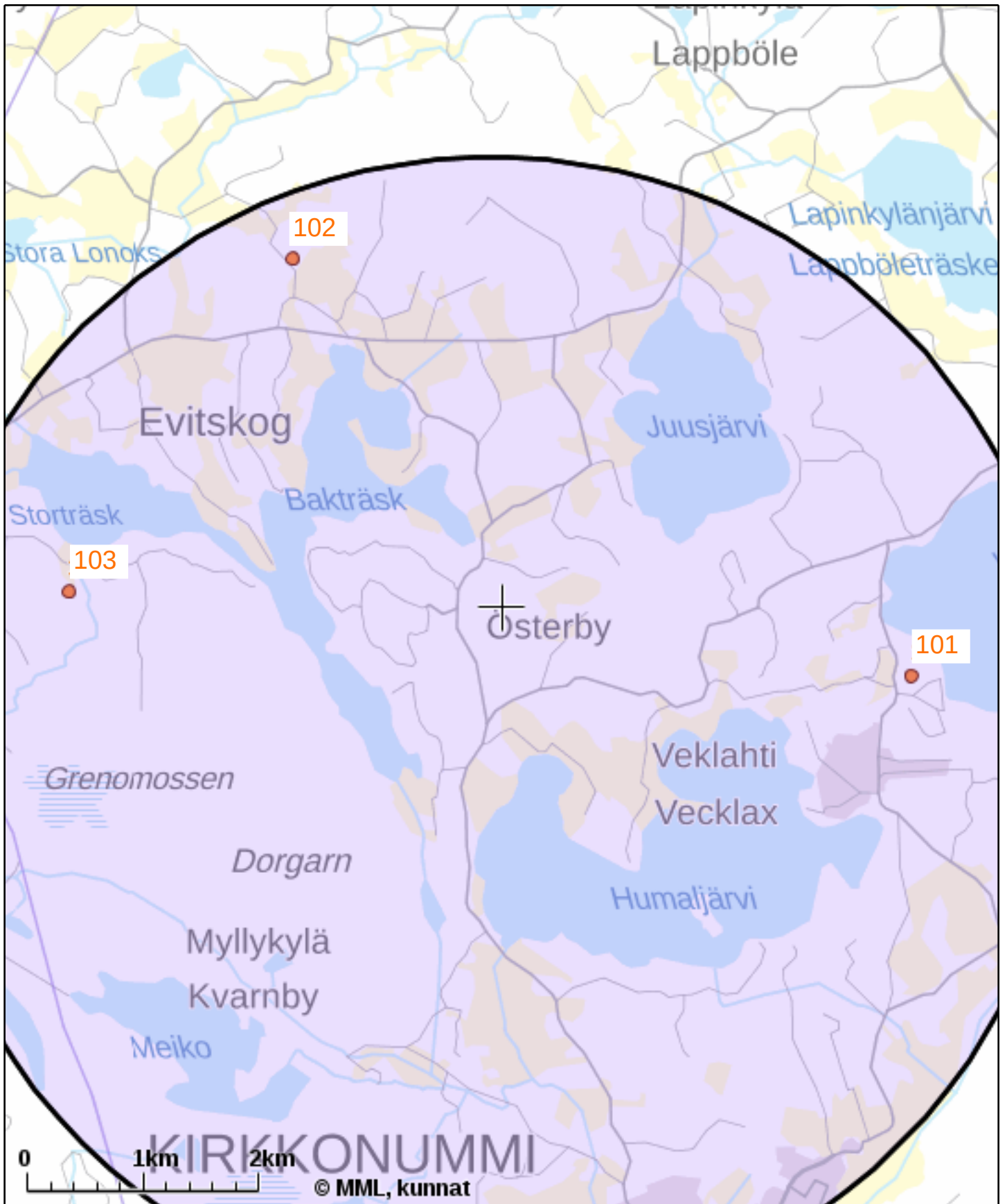
Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6673554, E: 355911

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 01.10.2020.

KIIINTEISTÖTietopalvelu



Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6674488.5, E: 355717

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 12.11.2020.



