

Arviokirja

Liiketonttien markkina-arvonmääritys
Visulahti Mikkeli

21.9.2020 / tarkennettu 23.9.2020

Laatinut

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co
Rauhankatu 17 B 10
15110 Lahti
Yritys ja yhteisötunnus 2407933-1



Arviokirja

Lahti 21.9.2020 / tarkennettu 23.9.2020

Arvion kohde

Mikkelissä Visulahdessa sijaitsevien arviokirjassa yksilöityjen liiketonttien rakennusoikeuden ja rakennuspaikkojen markkina-arvon määrittäminen.

Arvion tilaaja

Mikkelin kaupunki / Kaavoitus- ja kiinteistöinsinööri Hannu Peltomaa

Arvion laatija

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co / Mikko Helenius ja Sampo Helenius

Arvion tarkoitus ja arvopäivä

Markkina-arvon määrittäminen. Arvopäivä 21.9.2020

Markkina-arvo määritellään (IVS 2017) arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä todennäköisimmin vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arvion käyttötarkoitus ja käyttö

Markkina-arvon määrittäminen taloudellisia järjestelyjä varten.

Tämä lausunto on luottamuksellinen sekä arviokirjan laatijalle että toimeksiantajalle. Arvioijan vastuu ei koske kolmansia osapuolia. Arviota saa käyttää ainoastaan em. käyttötarkoitukseen ja sen käyttö muussa käyttötarkoituksessa edellyttää arvion laatijan lupaa. Tätä lausuntoa kielletään julkaisemasta kokonaan tai osittain tai tekemään viittauksia siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijan nimeen tai ammatillisiin sidoksiin ilman ennakkoon saatua arvion laatijan kirjallista suostumusta.

Arviointi on suoritettu seuraavien toteamusten mukaisesti:

- Kaikki arviossa esitetyt lausunnot perustuvat arvion laatijan käytettävissä olevaan parhaaseen mahdolliseen tietoon
- Tehdyt analyysit ja johtopäätökset pohjautuvat arviokirjassa esitettyihin oletuksiin ja ehtoihin
- Arvioijalla ei ole eturistiriitoja arvioinnin kohteeseen
- Arviointipalkkio ei ole riippuvainen arvion sisällöstä / markkina-arvosta
- Arvio on laadittu Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen, hyvää kiinteistönarviointitapaa koskevia määräyksien sekä Kansainvälisiä kiinteistönarviointistandardeja (IVS 2017) noudattaen
- Arvonmäärityksen on laatinut Auktorisoitu Kiinteistöarvioija (AKA-yleisauktorisointi) omaava henkilö

Arviokirja on laadittu toimeksiantajan toimittamien tietojen pohjalta sekä perustuen Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:n kokemukseen ja liiketoiminnassaan keräämään markkinatietoon.

Ympäristölupa ja maaperän tila

Arviota laadittaessa ei ole ollut käytettävissä maaperätutkimuksen tuloksia. Varmuus maaperän puhtaudesta on saatavissa ainoastaan maaperätutkimuksilla. Arvion lähtökohtana on, että maaperä ei ole siten saastunut, että sen puhdistamisesta aiheutuisi mahdolliselle tulevan tontin ostajalle vähäistä enemmän kustannuksia.

Arvonlisävero / muut vastuut

Markkina-arvon määrittämisen lähtökohtana on velaton arvo. Tällä tarkoitetaan sitä, että jos kaupan johdosta joudutaan veronpalautuksiin tai takaisin saantiin ko. seikat huomioidaan kauppahintaa määritettäessä. Arvion lähtökohtana on, että ostajalle ei aiheudu kauppahinnan lisäksi muita kustannuksia kiinteistöveron tai muun täyttämättömän velvoitteen osalta.

Tietolähteet ja katselmus

Arvion tilaajan edustaja on toimittanut Arvointitoimiston käyttöön:

- Mikkelin kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja arvion kohteeseen liittyvästä päätöksestä

Arvointitoimiston hankkimat tiedot:

- Asemakaavatiedot Mikkelin kaupungin karttapalvelusta

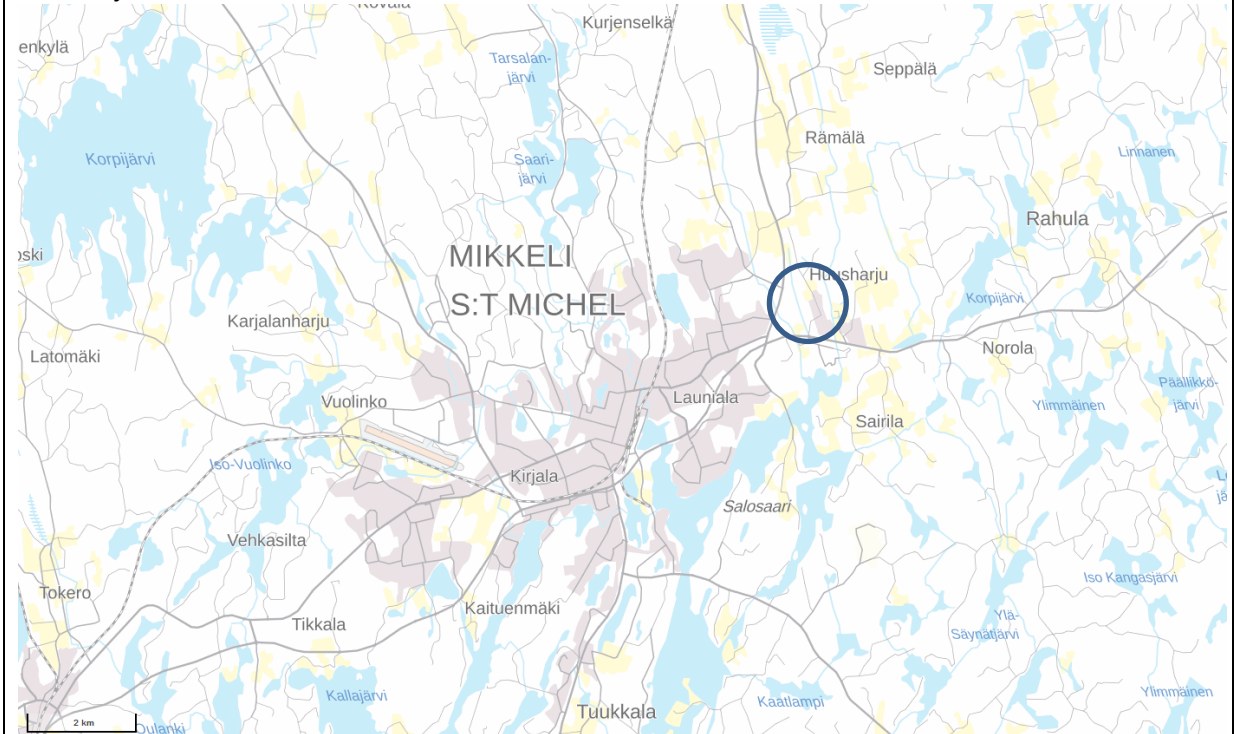
Kiinteistöillä ei ole suoritettu katselmusta.

Kiinteistöjen sijainti Mikkeli

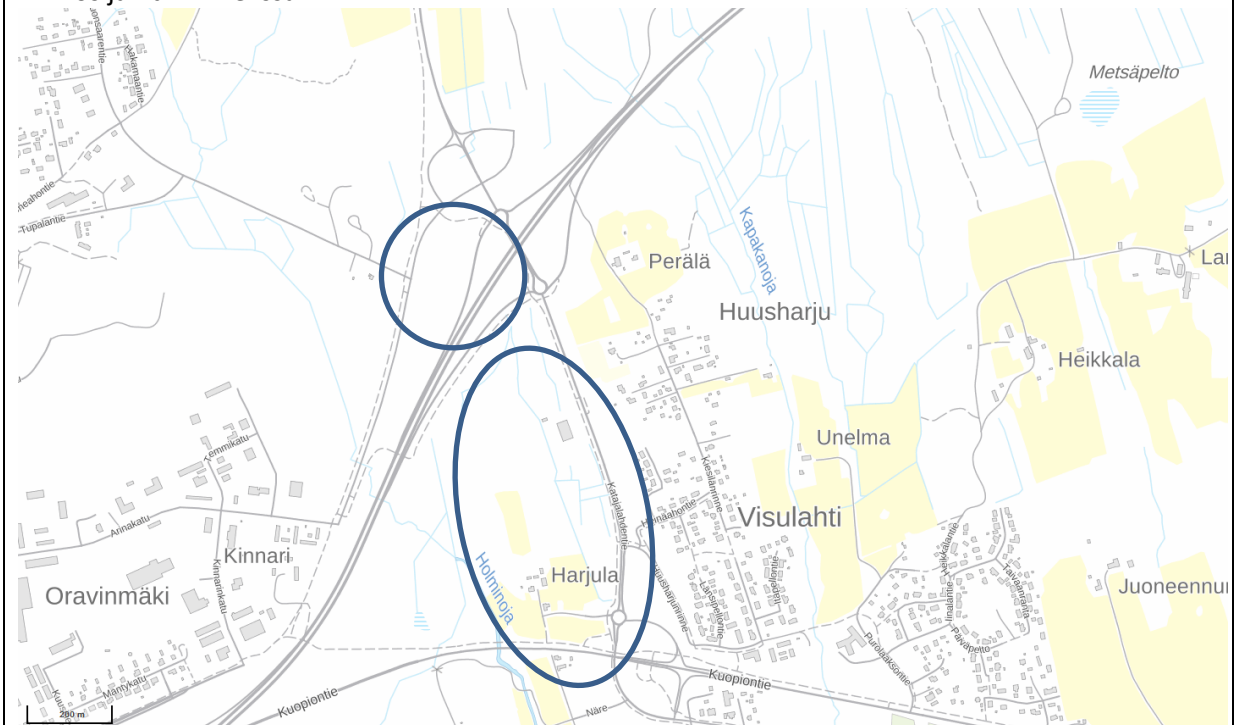
Arvioitavat tontit sijaitsevat Mikkelin Visulahdessa hyvien kulkuyhteyksien läheisyydessä. Alue on kehittyvää aluetta.

Sijaintikartat

Makrosijainti Mikkeli



Mikrosijainti Mikkeli



Arvioitavat rakennusoikeudet

Arvion kohteena ovat uuden liittymäalueen yhteydessä olevat Visulahden kaupan ja teollisuuden asemakaava-alueen rakennusoikeuksien ja rakennuspaikkojen markkina-arvot seuraavissa kortteleissa:

T-korttelialueet	29,30,68,69,70,71,72
KTY-1 korttelialueet	66,67
KM ja K korttelialueet	56,57,58

Kiinteistötiedot, kortteli 72

Merkitty maapinta-ala	79 114 m ²
Kaavamerkintä	T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilmaa saastuttavaa tai voimakasta melua aiheuttavaa teollisuutta. Varastointiin tarkoitetut alueet tulee sijoittaa tontin takaosalle, rakennusten taakse ja tarvittaessa aidattava, katettava tai järjestettävä muutoin niin, että näkymät tonttiliikenneväylillä ja muilta ympäröiviltä alueilta ovat siistit ja kaupunkikuvaan sekä maisemaan sopivat.
Rakennusoikeudesta	Rakennusoikeus on annettu tehokkuusluvulla e=0,5 eli 39 557 k-m ²

Kiinteistötiedot, kortteli 71

Merkitty maapinta-ala	50 514 m ²
Kaavamerkintä	T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilmaa saastuttavaa tai voimakasta melua aiheuttavaa teollisuutta. Varastointiin tarkoitetut alueet tulee sijoittaa tontin takaosalle, rakennusten taakse ja tarvittaessa aidattava, katettava tai järjestettävä muutoin niin, että näkymät tonttiliikenneväylillä ja muilta ympäröiviltä alueilta ovat siistit ja kaupunkikuvaan sekä maisemaan sopivat.
Rakennusoikeudesta	Rakennusoikeus on annettu tehokkuusluvulla e=0,5 eli 25 257 k-m ²

Kiinteistötiedot, kortteli 70

Merkitty maapinta-ala	99 777 m ²
Kaavamerkintä	T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilmaa saastuttavaa tai voimakasta melua aiheuttavaa teollisuutta. Varastointiin tarkoitetut alueet tulee sijoittaa tontin takaosalle, rakennusten taakse ja tarvittaessa aidattava, katettava tai järjestettävä muutoin niin, että näkymät tonttiliikenneväylillä ja muilta ympäröiviltä alueilta ovat siistit ja kaupunkikuvaan sekä maisemaan sopivat.
Rakennusoikeudesta	Rakennusoikeus on annettu tehokkuusluvulla e=0,5 eli 49 888,5 k-m ²

Kiinteistötiedot, kortteli 69

Merkitty maapinta-ala	15 076 m ²
Kaavamerkintä	T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilmaa saastuttavaa tai voimakasta melua aiheuttavaa teollisuutta. Varastointiin tarkoitetut alueet tulee sijoittaa tontin takaosalle, rakennusten taakse ja tarvittaessa aidattava, katettava tai järjestettävä muutoin niin, että näkymät tonttiliikenneväylillä ja muilta ympäröiviltä alueilta ovat siistit ja kaupunkikuvaan sekä maisemaan sopivat.
Rakennusoikeudesta	Rakennusoikeus on annettu tehokkuusluvulla e=0,5 eli 7 538 k-m ²

Kiinteistötiedot, kortteli 68

Merkitty maapinta-ala	25 890 m ²
Kaavamerkintä	T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilmaa saastuttavaa tai voimakasta melua aiheuttavaa teollisuutta. Varastointiin tarkoitetut alueet tulee sijoittaa tontin takaosalle, rakennusten taakse ja tarvittaessa aidattava, katettava tai järjestettävä muutoin niin, että näkymät tonttiliikenneväylillä ja muilta ympäröiviltä alueilta ovat siistit ja kaupunkikuvaan sekä maisemaan sopivat.
Rakennusoikeudesta	Rakennusoikeus on annettu tehokkuusluvulla e=0,5 eli 12 945 k-m ²

Kiinteistötiedot, kortteli 67

Merkitty maapinta-ala	31 522 m ²
Kaavamerkintä	KTY-1, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisen vähittäistavarakaupan suuryksikön, jonka myyntiala saa olla enintään 1 500 kem ² . Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja. Alueelle saa ympäristöedellytysten täytyessä sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueella on tällöin tarvittaessa rakenteellisin keinoin huolehdittava siitä, ettei ympäristölle haitallisia aineita pääse maaperään tai pohjavesiin. Mikäli tonteilla harjoitetaan hulevesien pilaantumiselle riskialtista toimintaa, on tonteille rakennettava öljynerotuskaivot. Rakennusten lastauspihat ja jätehuoltotilat on näkösuojattava rakenteilla sekä niiltä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä.
Rakennusoikeudesta	Rakennusoikeus on annettu tehokkuusluvulla e=0,4 eli 12 608,8 k-m ²

Kiinteistötiedot, kortteli 66

Merkitty maapinta-ala	31 852 m ²
Kaavamerkintä	KTY-1, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisen vähittäistavarakaupan suuryksikön, jonka myyntiala saa olla enintään 1 500 kem ² . Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja. Alueelle saa ympäristöedellytysten täytyessä sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueella on tällöin tarvittaessa rakenteellisin keinoin huolehdittava siitä, ettei ympäristölle haitallisia aineita pääse maaperään tai pohjavesiin. Mikäli tonteilla harjoitetaan hulevesien pilaantumiselle riskialtista toimintaa, on tonteille rakennettava öljynerotuskaivot. Rakennusten lastauspihat ja jätehuoltotilat on näkösuojattava rakenteilla sekä niiltä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä. tehokkuusluku eli tontin rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan on e=0,4
Rakennusoikeudesta	Rakennusoikeus on annettu tehokkuusluvulla e=0,4 eli 12 740,8 k-m ²

Kiinteistötiedot, kortteli 58

Kaavamerkintä	KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusten kadulle tai maantielle näkyvien julkisivujen korkeus tulee olla pääosin vähintään 8 m maan pinnasta. Suuryksikön kerrosalasta saa olla enintään 20 % päivittäistavaramyymälää, ei kuitenkaan yli 5000 k-m ² . Kerrosalan jakautumisesta on annettava selvitys rakennuslupaa haettaessa. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman
Rakennusoikeudesta	Asemakaavassa osoitettu 30 000 k-m ²

Kiinteistötiedot, kortteli 57

Kaavamerkintä	K, Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusten kadulle tai maantielle näkyvien julkisivujen korkeus tulee olla pääosin vähintään 8 m maan pinnasta.
Rakennusoikeudesta	Asemakaavassa osoitettu 2 500 k-m ²

Kiinteistötiedot, kortteli 56

Kaavamerkintä	K, Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusten kadulle tai maantielle näkyvien julkisivujen korkeus tulee olla pääosin vähintään 8 m maan pinnasta. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman
Rakennusoikeudesta	Asemakaavassa osoitettu 15 000 k-m ²

Kiinteistötiedot, kortteli 30

Merkitty maapinta-ala	97 276 m ²
Kaavamerkintä	T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilmaa saastuttavaa tai voimakasta melua aiheuttavaa teollisuutta. Varastointiin tarkoitetut alueet tulee sijoittaa tontin takaosalle, rakennusten taakse ja tarvittaessa aidattava, katettava tai järjestettävä muutoin niin, että näkymät tonttiliikenneväylillä ja muilta ympäröiviltä alueilta ovat siistit ja kaupunkikuvaan sekä maisemaan sopivat.
Rakennusoikeudesta	Rakennusoikeus on annettu tehokkuusluvulla e=0,5 eli 48 638 k-m ²

Kiinteistötiedot, kortteli 29

Merkitty maapinta-ala	48 644 m ²
Kaavamerkintä	T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilmaa saastuttavaa tai voimakasta melua aiheuttavaa teollisuutta. Varastointiin tarkoitetut alueet tulee sijoittaa tontin takaosalle, rakennusten taakse ja tarvittaessa aidattava, katettava tai järjestettävä muutoin niin, että näkymät tonttiliikenneväylillä ja muilta ympäröiviltä alueilta ovat siistit ja kaupunkikuvaan sekä maisemaan sopivat.
Rakennusoikeudesta	Rakennusoikeus on annettu tehokkuusluvulla e=0,5 eli 24 322 k-m ²

Arvion perusteet

Suomen talous toipuu vähitellen äkkijarrutuksesta

Suomen talous supistuu rajusti koronapandemian vuoksi. BKT supistuu tänä vuonna noin 7 % ja kasvaa noin 3 % kahtena seuraavana vuonna. Ennusteeseen liittyy poikkeuksellisen suurta epävarmuutta. Vaihtoehtoisten skenaarioiden mukaan talouden supistuminen voi tänä vuonna jäädä 5 prosenttiin tai syventyä 11 prosenttiin riippuen siitä, miten epidemiatilanne Suomessa etenee ja miten sitä onnistutaan hallitsemaan. Epidemian hallinnan onnistumisesta riippuu myös se, kuinka nopeasti talous toipuu. Pysyviltä tuotantotappioilta ei todennäköisesti vältytä, mutta talouspolitiikalla voidaan vaikuttaa niiden kokoon.

Sekä kotimainen kysyntä että nettovienti supistuvat jyrkästi vuonna 2020, mutta julkisen kysynnän kasvu kuitenkin jarruttaa hieman talouden supistumista. Samalla talouden rakenne muuttuu epäedulliseen suuntaan, yhä enemmän julkisen kysynnän varaan. Koronakriisin akuutti vaihe väistyy vähitellen, ja talous alkaa elpyä yksityisen kulutuksen johdolla. Ulkomaankauppa ei tue Suomen talouskasvua ennustevuosina, sillä koronakriisin aiheuttama globaalien investointien hyytyminen ja Suomen heikkenevä kustannuskilpailukyky pitävät vientinäköymät hyvin vaimeina. Lisäksi epävarmuus jarruttaa kulutuksen ja investointien kasvua rajoitustoimien päättymisen jälkeenkin.

Koronapandemia aiheuttaa Suomen talouteen pysyviä tuotantotappioita, koska kaikki yritykset eivät selviä syvästä taantumasta ja osa työpaikkojen menetyksistä jää pysyväksi. BKT jääkin ennustevuosina kriisiä edeltänyttä tasoa pienemmäksi, sillä taantumasta toipuminen on hidasta. Työllisyys heikkenee taantumassa selvästi vähemmän kuin 1990-luvun lamassa, mutta hieman enemmän kuin finanssikriisissä. Työllisyysaste pienenee noin 2 prosenttiyksikköä vuosina 2020–2021 ja toipuu vain osittain vuonna 2022.

Kuluttajahintojen nousu pysyy vaimeana kuluvana vuonna, kun koronaviruspandemian myötä heikentynyt kysyntä sekä raakaöljyn laskenut hinta hidastavat inflaatiota. Pandemian vaikutukset tulevat heijastumaan inflaatioon läpi ennustejakson, mutta hintojen nousu alkaa palautua ennustejakson lopulla, kun kysyntä elpyy. Nimellispalkat nousevat keskimäärin noin 2 prosentin vauhtia vuosina 2020–2022. Suomen kustannuskilpailukyky heikkenee jonkin verran euroalueeseen nähden.

Julkisen talouden rahoitusasema heikkenee, ja velka kasvaa lyhyessä ajassa ennätysellisen paljon. Tähän vaikuttavat verotulojen väheneminen, työttömyysmenojen ja avustusten kasvu sekä valtion toimet talouden sulkutoimien pehmentämiseksi. Lisäksi valtion takausriskit kasvavat entisestään. Julkisyhteisöjen rahoitusasemaa heikentävät niin ikään hallitusohjelman menolisäykset, jotka ylittävät tulojen kasvun. Julkisen talouden alijäämän suhde BKT:hen syvenee 8 prosenttiin ja julkisen velan suhde BKT:hen kasvaa reiluun 71 prosenttiin vuonna 2020. Vuonna 2022 velkasuhde lähenee jo 75:tä prosenttia ja kasvaa sen jälkeenkin.

Lähde: Euro ja talous

Arvion kohteen asema markkinoilla ja myytävyys

Arvion kohde sijaitsee Mikkelin itä puolella Visulahdessa kehittyvällä alueella aivan uuden valtatie liittymien tuntumassa. Kulkuyhteydet alueelta ovat Viitostien läheisyyden johdosta hyvät. Alueelle on kaavailtu teollisuus- ja liikepaikkoja, alueen tontit ovat pääosin runsaan kokoisia ja niille osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa monenlaisen toiminnan.

Uudet liittymäalueet ovat kategorisesti haluttuja liikepaikkoja kautta maan. Yritykset lähtevät herkemmin investoimaan uuteen liikepaikkaan verrattuna olemassa olevan liikepaikan kehittämiseen, jonka uutuuden viehätys ja haluttavuus on jo taakse jäänyttä aikaa. Investointien rahoitus on uusille avattaville liikepaikoille ja erityisesti liikenteen solmukohtille helpompaa kuin olemassa oleville liikepaikoille. Rahoittajat näkevät pääosin uudet alueet turvallisempina vakuutena kuin jo olemassa oleva alueet. Toki aina on poikkeuksia.

Uudet avattavat liikenteen solmukohtien tuntumaan rakentuvat alueet kiinnostavat myös tuotantoinvestointeja ja erityisesti logistiikkaa yrityksiä. Ohessa alueelle hakeutuu myös ns. perinteisiä yrityksiä, jos rahoitus on järjestettävissä. Omalukunsa on tontit, joissa kaava sallii päivittäistavarakaupan. Arvion kohteen eteläisen osan tonteissa on mahdollisuus päivittäistavarakaupan harjoittamiseen. Tosin maassamme on käytännössä ainoastaan kaksi tahoja, joilla on intressi mittavaan päivittäistavarakauppaan.

Arvion kohteen ominaisuudet antava aiheen odottaa kiinnostusta toimitilamarkkinoilla. Tosin on otettava huomioon Mikkelin toimitilamarkkinoiden rajallisuus ja toteutusaika kestää vuosia. Tässä vaiheessa hidastusta aiheuttaa rahoittajien ja myös yritysten harkitsevuus koronavaiheen vallitessa.

Markkina-arvon määrittäminen

Markkinalähestymistapa menetelmällä arviointi

Alla olevaan taulukkoon olemme keränneet maanmittauslaitoksen kauppahintapalvelusta Mikkelistä myytyjä liiketonttikauppoja vuosilta 2015 - 2020. Arvion kohteisiin verrattavissa olevissa kaupoissa kauppahinnat ovat olleet välillä 17 – 25 €/ k-m².

Kauppav.	Kiinteistötunn.	Osoite	Kaupunginosa	Maa m ²	Kauppah. €	Rak. oik.kem ²	€/kem ²	Huom.
2020	491-5-28-3-M502	Sammonkatu 14	Kirjala	390	49 000	234	209	
2020	491-410-1-99-M503	Katajalahdentie	Visulahti	34 149	416 880	17 370	24	Arvio
2019	491-9-48-7	Juvantie 41	Lähemäki	701	10 000	400	25	
2018	491-28-59-1	Katajalahdentie 8	Visulahti	15 000	130 000	7 630	17	Arvio

Vertailun vuoksi olemme myös keränneet Jyväskylältä tehtyjä liiketontti kauppoja vastaavalta ajanjaksolta. Jyväskylässä syrjemmällä keskustasta liiketonttikaupoissa rakennusoikeuden hinnaksi on muodostunut väliä 17 – 25 €/ k-m².

Kauppav.	Kiinteistötunn.	Osoite	Kaupunginosa	Maa m ²	Kauppah. €	Rak. oik.kem ²	€/kem ²	Huom.
2020	179-64-28-1	Hulekuja 4	Palokangas	8 148	325 920	4 074	80	
2019	179-30-38-1	Appiukontie 10	Etelä-Keljo	7 769	310 760	3 885	80	
2018	179-14-49-2	Paperitehtaankatu 9	Tourula	3 355	3 411 200	10 660	320	
2017	179-15-9-11	Ahjokatu 11	Seppälä	13 687	3 000 000	10 500	286	
2017	179-45-85-5	Kirrinmäki 2	Kirri	3 095	76 035	1 238	61	
2017	179-45-85-5	Kirrinrinne 2	Kirri	3 095	76 035	1 238	61	
2016	179-15-6-22-M501	Vasarakatu	Seppälä	4 599	1 475 000	8 240	179	

Mikkelissä myydään teollisuustontteja vuosittain, näissä kaupoissa rakennusoikeuden hinta on ollut väliä 3 – 42 euroa / ke-m² rakennusoikeutta. Alla olevassa taulukossa on teollisuustontti kauppvoja Mikkelistä välillä 2020 – 2015.

Kauppav.	Kiinteistötunn.	Osoite	Kaupunginosa	Maa m ²	Kauppah. €	Rak. oik.kem ²	€/maam ²	Huom.
2020	491-417-1-904-M501	Nostajantie	Rantakylä	967	10770	387	11	
2019	491-26-9903-0-M501	Insinöörikatu	Lehmuskylä	1560	17190	624	11	
2017	491-31-176-1	Pellonlaita 8	Honkala	1500	11300	450	8	
2017	491-537-6-369-M502	Pursialankatu	Pursiala	4800	14478	1440	3	
2017	491-417-1-862-M501	Nostajantie	Rantakylä	4000	20000	1600	5	
2017	491-411-12-19-M501	N/A	N/A	10000	147800	5000	15	
2016	491-549-7-166-M502	Nostajantie	Rantakylä	3958	3958	1583	1	
2016	491-408-2-3-M502	Sorvarinkatu	Vuolinko	3021	29636	1813	10	
2016	491-6-26-15	Yrittäjäkatu 20	Kirjala	8596	145454	3438	17	
2015	491-24-12-4	Temmikatku 16	Oravinmäki	8179	61496	4090	8	
2015	491-20-29-1	Työmiehenkatu 1	Vuolinko	40000	260000	20000	7	
2015	491-31-175-1	Ratatie 4	Vuolinko	1820	3087	910	2	

Teollisuustonttien maaneliömetrihinta vaihtelee tehdyissä kaupoissa Mikkelissä 2-15 euroa maaneliömetrille. Painottuen 5-10 euroa maaneliömetri.

Valittu arviointimenetelmä

Arvion kohteen ostajapotentialiaali on omaan käyttöön ostajissa / sijoitusyhtiöissä, jotka investoivat tilausluonteisesti. Tämän johdosta olemme markkina-arvon määrittämisessä käyttäneet markkinalähestymistapa menetelmää.

Markkina-arvo

Edellä olevan perusteella arvioimme Mikkelin Visulahdessa sijaitsevien tonttien velattomaksi markkina-arvoksi seuraavaa (arvopäivä 21.9.2020):

T-korttelialueet	29,30,68,69,70,71,72	7 € / maam ²
KTY-1 korttelialueet	66,67	25 € / k-m ²
KM ja K korttelialueet	56,57,58	30 € / k-m ²

Markkina-arvo on määritetty IVS 2017 mukaisesti.

Arvioinnin tarkkuus

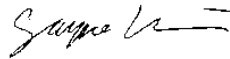
Arvioinnin tarkkuus on tässä tapauksessa +/- 15 %

Arvion laati

Arvointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co
Lahti 21.9.2020 / tarkennettu 23.9.2020



Mikko Helenius
Johtava arvointiasiantuntija
LKV, Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistöarvioitsija (KHK) ja
Auktorisoitu kiinteistöarvioitsija (AKA),
yleisauktoisoitu



Sampo Helenius
Kiinteistökonsultti

Liitteet

1. Asemakaavatiedot