

Arviokirja

Liike-korjaamokiinteistö

Mannerheimintie 3

50100 Mikkeli

10.8.2018



Laatinut

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co

Sibeliuksenkatu 2 A 9

15110 Lahti

Yritys- ja yhteisötunnus 2407933-1

Arviokirja

Lahti 10.8.2018

Arvion kohde

Osoitteessa Mannerheimintie 3, 50100 Mikkeli sijaitsevan liike-korjaamokiinteistön (kiinteistötunnus 491-2-14-1) markkina-arvon määrittäminen.

Arvio on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaan.

Arvion tilaaja

Mikkelin kaupunki / kaupungingeodeetti Hannu Peltomaa

Arvion laatija

Arvointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co / Mikko Helenius ja Valtteri Helenius

Arvion tarkoitus ja arvopäivä

Markkina-arvon määrittäminen. Arvopäivä 10.8.2018.

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 kauppaa 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.

Arvointi 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
- Arvointipalkkio ei ole riippuvainen arvion sisällöstä / markkina-arvosta
- Arvio on laadittu Keskuskauppakamarin kiinteistöarvointilautakunnan sääntöjen, hyvää kiinteistöarvointitapaa koskevia määräyksien sekä Kansainvälisiä kiinteistöarvointistandardeja (IVS 2017) noudattaen
- Arvonmäärityksen on laatinut Auktorisoitu Kiinteistöarvioija (AKA-yleisauktorisointi) omaava henkilö

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

Ympäristölupa ja maaperän tila

Arviota laadittaessa ei ole ollut käytettävissä kiinteistön maaperätutkimuksen tuloksia. Varmuus maaperän puhtaudesta on saatavissa ainoastaan maaperätutkimuksilla. Arvion lähtökohtana on, että maaperän tai rakennusten rakenteet eivät ole siten saastuneet, että niiden puhdistamisesta aiheutuisi mahdolliselle ostajalle olennaisia kustannuksia.

Kiinteistön käyttöhistoria ja entinen öljylämmitteisyys huomioon ottaen, suosittelemme rakenteiden ja maaperän pilaantuneisuuden tutkimista. Tässä arviokirjassa on oletettu että rakenteet ja maaperä ovat puhtaita eikä niiden puhdistamisesta muodostu kustannuksia ostajalle.

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 maksamattoman yhtiövastikkeen tai muun täyttämättömän veloitteen osalta.

Kiinteistön lakisääteiset tarkastukset

Arviossa oletetaan, että lain ja säädösten edellyttämät palo-, sähkö- ym. tarkastukset on suoritettu ja tilojen varustelu vastaa vallitsevaa säännöstöä. Samoin oletuksena on, että rakennusten luvat ovat määräysten mukaiset ja että rakennusten tarkastukset on tehty määräysten mukaisesti.

Tietolähteet ja katselmus

Tiedot kohteesta on saatu:

Arvion tilaajalta ja katselmuksella saadut tiedot:

- kiinteistöjen asemakaavakartat ja -määräykset
- kiinteistöjen lainhuutotodistukset
- Mannerheimintie 3 perustietoja

Kiinteistöjen omistajilta saadut tiedot:

- kiinteistön perustietoja
- vuokraustiedot
- kiinteistöveroilmoituksen teknisen osuuden vuodelta 2017

Arvointitoimiston hankkimat tiedot:

- kiinteistörekisteriote
- lainhuutotodistus
- Mannerheimintie 3 kiinteistöllä on suoritettu katselmus 1.8.2018 Valtteri Heleniuksen toimesta kiinteistön omistajan edustajan Jesse Kaajapuron ja Mertsu Kinnusen opastuksella

Kiinteistön sijainti

Arvioitava kiinteistö sijaitsee Mikkelin kaupungin Maunukselan kaupunginosassa, noin 800 metriä kaupungin kauppatorista pohjoiseen, Mikkelin keskussairaalan vieressä. Sijainti hieman kauempana kaupungin keskustasta, mutta silti kävelymatkan päässä keskustan työpaikoista, on korjaamokäyttöön hyvä mutta liikekäyttöön tyydyttävä.

Sijaintikartat

Makrosijainti Mikkeliissä

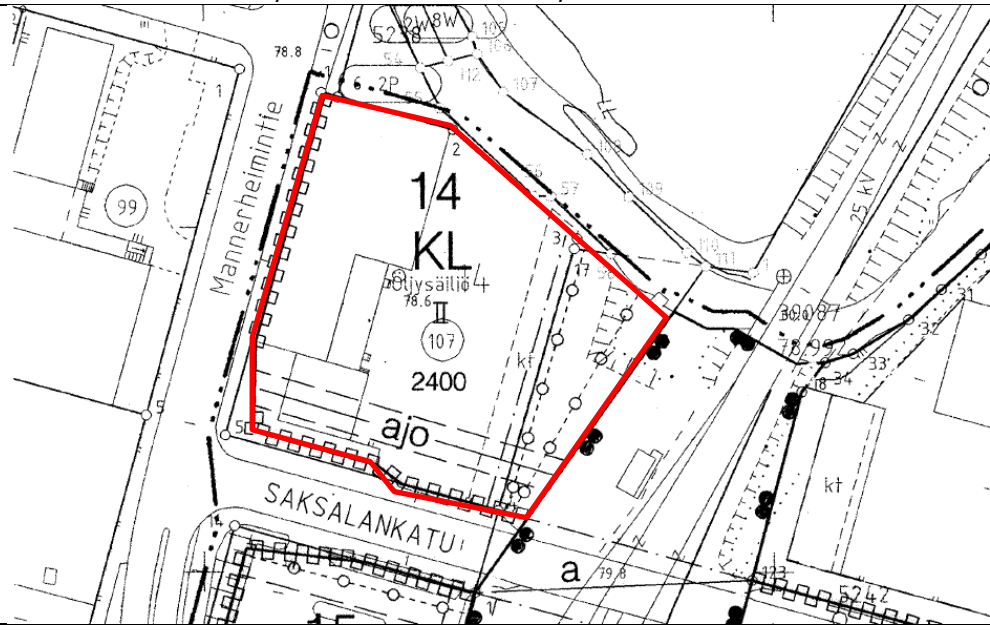


Mikrosijainti Mikkeliissä



Kiinteistön ja rakennusten tiedot

Kiinteistötiedot

Kiinteistötunnus	491-2-14-1
Kaupunki	491 – Mikkeli
Kaupunginosa	2 – Maunuksela
Kortteli/tontti	14-1
Tontin pinta-ala	3 408 m ²
Selvennyslainhuuto	24.7.2001, Pielisensuun Teollisuushallit Oy
Kaavamerkintä	23.3.2000 voimaan tulleen asemakaavan mukaan, kiinteistö kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen (KL). Rakentaa saa kahteen kerrokseen (II). Ulkovarastoalueet on rajattava tai järjestettävä muuten sillä tavoin, että näkymät korttelista ympäristöön ovat huolitellut ja siistit. Autopaikkoja on varattava vähintään: myymälä ja liiketilaa varten 1 autopaikka/50 kem² toimistotiloja varten 1 autopaikka/65 kem² tuotantotiloja varten 1 autopaikka/100 kem² varastotiloja varten 1 autopaikka/200 kem² Yleiskaavassa alue kuuluu strategiseen keskustatoimien alueeseen (C-3)
Rakennusoikeus	Rakennusoikeutta on 2 400 kem², josta käytetty 1 420 kem² (kiinteistön omistajalta saatu tieto). Rakennusoikeutta on käyttämättä 980 kem², josta noin puolet on käytettävissä tontilla siten, etteivät liikennöinti yhteydet kärsi. Loput käyttämättömästä rakennusoikeudesta olisi käytännössä rakennettava rakennuksen toiseen kerrokseen ja on näin ollen haastavasti käytettävissä sekä kalliisti käytettävissä.
Asemakaavakartta arvion kohde rajattu punaisella	
Rasitukset	Kiinteistöön kohdistuu kaksi kulkuyhteyksirasitetta. Kiinteistörekisteriote on kokonaisuudessaan tämän arviokirjan liitteenä. Rasitustodistusta ei ole tarkistettu arvioinnin yhteydessä.
Piha-alue	Asfaltoitu pysäköintialue

Rakennustiedot

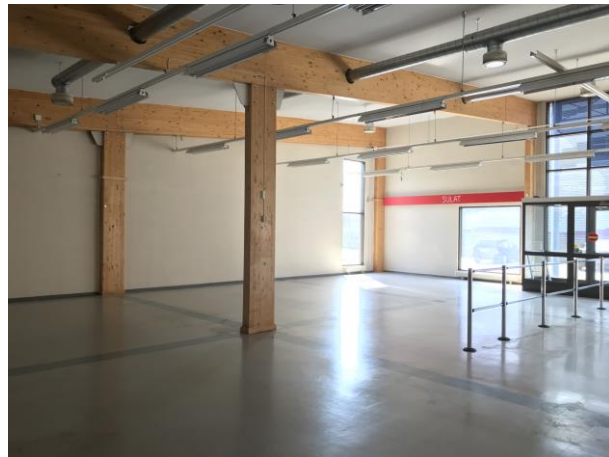
Rakennusvuosi	1964, laajennettu 2000
Kerros-luku	1, osin 2+kellari
Laajuustiedot	1 420 kem2, josta alkuperäinen rakennusosa 963 kem2 ja laajennus 457 kem2
Kantavat rakenteet	Alkuperäinen osa - teräsbetoni Laajennus - liimapuupilarit ja -palkit
Vesikatto	Alkuperäinen osa - pulpettikatto, profiloitu pelti Laajennus - pulpettikatto, konesaumattu teräs
Julkisivumateriaali	Rapattu/maalattu
Lämmitys	Kaukolämpö, lämmönjako patteriverkostolla
Ilmanvaihto	Koneellinen tulo ja poisto paitsi toisen kerroksen entisessä asunnossa ja "kalakaupan" tilassa painovoimainen
Vapaakorkeus	Alkuperäisen rakennusosan hallitila ja korjaamotilat noin 5 metriä, laajennusosan hallitila noin 5 metriä. Toimistotiloissa ja liiketiloissa normaali huonekorkeus. Kellaritilassa noin 2 metriä.
Tavarakuljetus	Kolme nosto-ovea sisäpihan puolella
Muuta	Murtohälyttimet

Kuvia rakennuksesta

Korjaamotilojen sisäänkäynti



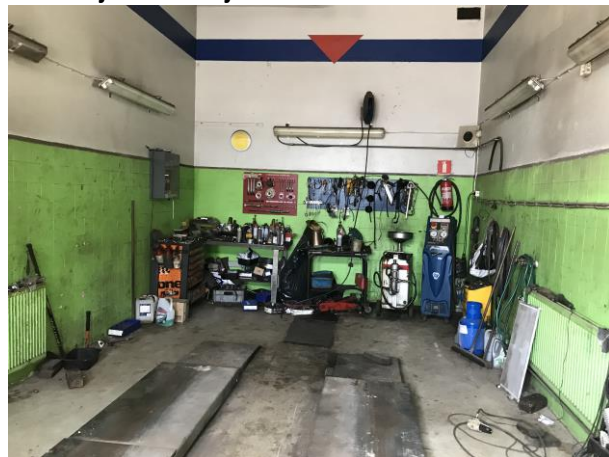
Liiketilaa



Entinen varaosavaraisto



Autokorjaamon tiloja



Kunto

Kiinteistöllä suoritetun silmämääräisen tarkastelun perusteella, rakennus on hyvin vaihtelevassa kunnossa. Alkuperäinen rakennusosa on ollut rakenteiltaan vähäisellä huomiolla ja on erittäin kuluneen näköinen ja vaatisi vähintäänkin pintaremonttia. Uudempi laajennusosa sen sijaan on kaikin puolin edelleenkin silmämääräisesti tarkasteltuna hyvässä kunnossa.

Rakennuksen talotekniikkaa on uusittu laajennuksen rakennusvaiheessa ainakin osittain lämmönjakohuoneen, sähköpääkeskuksen sekä myöhemmin pattereiden ja pattereiden lämmitysputkistojen osalta. Katselmuksella suullisesti saadun tiedon mukaan, rakennuksen kattoa ja putkistoja on paikkakorjattu vuotojen ilmettyä. Laajennuksen yhteydessä kiinteistön lämmitysmuoto vaihdettiin öljylämmitteisestä kaukolämpöön. Vanha öljysäiliö on kiinteistön omistajan edustajalta saadun tiedon mukaan poistettu kiinteistöltä.

Tiloista ja toimivuudesta

Rakennus sijoittuu tontin luoteisosaan siten, että piha-alueen pysäköintipaikat on sijoitettu tontin etelä ja itäpuolisille rajoille sekä rakennuksen seinustoille. Rakennuksen lännen puoleinen pääty on kevyenliikenteen väylässä kiinni ja rakennuksen lännen puoleisessa päädyssä on kaksi liiketilaa rakennuksen kummassakin päädyssä. Rakennuksen lounaiskulmassa on toisessa kerroksessa entinen asunto, joka on muutettu toimistokäyttöön.

Rakennuksen pääsisäänkäynti on lähes tontin keskellä, josta on pääsy laajennusosaa, joka on avaraa myymälätilaa. Myymälätilasta on edelleen pääsy suurempaan entiseen varastotilaan joka on rakennuksen länsi puolella. Varastotilan yhteydessä on sosiaalitiloja sekä ajoyhteys yhdelle sisäpihan nosto-ovista, joten rakennukseen on mahdollista ajaa isommallakin kuorma-autolla sisään. Nosto-ovia on yhteensä kolme kappaletta, jotka kaikki sijaitsevat sisäpihan puolella, aivan rakennuksen pohjoispäädyn tuntumassa. Kaksi nosto-ovea johtavat omiin väliseinillä eristettyihin autokorjaamotiloihin.

Kiinteistön omistajan kustannukset

Kiinteistön omistajalta saadun tiedon mukaan, kiinteistön palovakuutusmaksu on **347,98 €/vuosi** ja kiinteistövero **6 803,79 €/vuosi** (kiinteistöveroilmoitus vuodelta 2017). Arviointitoimistolle toimitetun tiedon mukaan, kiinteistön hoitokustannukset (alv 0%) ovat olleet vuonna 2017 seuraavat:

- lämmitys 12 066 €,
- sähkö 2 975 €,
- vesi 385 €
- kiinteistönhuolto (vartiointi yms.) 1 922 €.

Tämän arviokirjan laskelmiin olemme lisänneet kiinteistön omistajan kustannukseksi manageerauksen, isännöinnin ja jätehuollon, jonka lisäksi olemme arvioineet kiinteistön pitkän aikavälin peruskorjausvarauksiksi vanhan rakennusosan osalta **1 €/m²/kk alv 0%** ja laajennusosan osalta **0,5 €/m²/kk alv 0%** kunnon vuoksi. Manageerauksen, isännöinnin ja jätehuollon kustannukseksi olemme arvioineet suuruusluokkaa **12 000 €/vuosi alv 0%**.

Kiinteistön edellä mainitut hoito- ja ylläpitokustannukset ovat täten suuruusluokkaa **50 800 €/vuosi alv 0%**.

Nykykäyttö

Kiinteistö on pääosin tyhjänä ilman vuokralaisia. Tiloissa on vuokralaisena Tmi Riitta Kuismin, Tmi Ari Turunen sekä Varaosamaailma Oy.

Tmi Riitta Kuisminille on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella toisen kerroksen noin 60 m² toimistotila. Vuokrasopimus on allekirjoitettu kesäkuussa 2018 ja elinkustannusindeksiin sidottu nykyvuokra on kiinteistön omistajan edustajan toimittaman tiedon mukaan 465 €/kk alv 0%. Vuokra ei sisällä sähköä, mutta sisältää vedenkäytön kohtuullisessa määrin. Vuokravakuus on 930 €.

Tmi Ari Turuselle on vuokrattu noin 60 m² toimisto-liiketila. Elinkustannusindeksiin sidottu nykyvuokra on 448,00 €/kk alv 0%. Sähkö laskutetaan vuokralaiselta kulutuksen mukaan.

Korjaamotilat on vuokrattu Varaosamaailma Oy:lle, joka on edelleen vuokrannut tilat Autokorjaamo Rasa & Väänäselle. Varaosamaailman vuokrasopimus: elinkustannusindeksiin sidottu nykyvuokra on 1 500 €/kk alv 0%. Vuokranantaja voi elinkustannusindeksin muutoksesta huolimatta korottaa vuokraa maksimissaan 2% vuodessa. Vuokra sisältää lämmön ja veden. Vuokralainen maksaa sähköstä kulutuksen mukaan. Vuokranantaja pitää huoneistossa katselmuksia, joiden aikana todetaan mm. huoneiston siisteys ja korjaamolaitteiden kunto. Vuokra sisältää myös kalusteita, jotka on eritelty vuokrasopimuksessa ja joiden huollosta ja korjauskustannuksista vastaa vuokralainen. Vuokralainen vastaa myös syntyvistä jättekustannuksista. Vuokralaisella on oikeus vuokrata tilat edelleen tai alivuokrata niistä osa vuokranantajan suostumuksella.

Vuokratuotot ovat yhteensä 2 413 €/kk alv 0% ja vuodessa 28 956 € alv 0%.

Tyhjänä tiloja on arvion laatimishetkellä noin 1 112 m².

Arvion perusteet

Yleistä taloustilanteesta, Q3/2018

Maailmantalous- ja kauppa kasvoivat vuonna 2017 ripeästi ja luottamus talouskehitykseen on vahva. Maailmantalouden kasvun odotetaan voimistuvan noin 4 % tänä vuonna. Kasvua tukevat useiden eri talousalueiden samantahtinen elpyminen, Yhdysvaltojen finanssipoliittinen elvytys sekä kevyt rahapolitiikka. Vaikka talouskehitys on ollut vahvaa, inflaatio on voimistunut globaalisti vain hieman ja OECD-maiden inflaatio oli vuonna 2017 hieman päälle 2 %. Ripeä kasvu on vahvistanut odotuksia inflaation ja koronnoston osalta, erityisesti Yhdysvalloissa joka heijastui kuluvan vuoden helmikuussa tapahtuneeseen osakekurssien äkilliseen käänteeseen. Suurimpia ristitekiä talouden globaalille kasvulle ovat vakavat geopoliittiset jännitteet.

Suomen BKT kasvoi viime vuonna noin kolmen prosenttia. Kuluvana vuonna kasvun odotetaan jatkuvan noin 2,9 prosentissa ja vuosina 2019 - 2020 noin 2,2 % - 1,7 % tasolla. Inflaation odotetaan kiihtyvän nykyisestä noin prosentin tasosta jääden kuitenkin edelleen muun euroalueen tasosta ja nousevan 1,5 % tasoon vuonna 2020. Talouskasvun veturina on toiminut talouskasvu vientimarkkinoilla, investointien lisääntyminen sekä työllisyysasteen ja kulutuksen paraneminen. Yksityistä kulutusta tukee parantuva työllisyystilanne, edelleen alhaisena pysyvä korkotaso ja kuluttajien vahva luottamus talouteen sekä nousevat palkat. Rakentamisen suhdanne jatkuu vahvana, joskin tasaantuen. Tuottavuuden paraneminen on tukenut yritysten kannattavuutta ja tuotannolliset investoinnit pysyvät lähivuosina korkealla tasolla. Teollisuuden tuotantokapasiteetti on silti edelleen alle vuoden 2008 tason. Julkistalouden tila on suhdanteen ansiosta parantunut, mutta julkisen talouden rakenteelliset ongelmat ovat edelleen olemassa.

Lähde: Suomen Pankki

Yleistä Suomen toimitilamarkkinoista, Q3/2018

Matalat korot, vakaat nettotuotot ja vaihtoehtoisten sijoituskohteiden alhaiset tuottotasot pitävät suomalaiset kiinteistöt houkuttelevana sijoituskohteena niin kotimaisten kuin ulkomaisten sijoittajien silmissä. Tilannetta kuvaa amerikkalaistaustaisen Blackstone Groupin rahaston, Polar Bidcon, viime kesänä tekemä 1,76 miljardin euron kauppa Spondan osakekannasta. Kauppa on Suomen historian suurin kiinteistötransaktio.

Historiallisen alhaisen tuottovaatimustason odotetaan saavuttaneen pohjansa ja asiantuntijat eivät enää odota tuottovaatimusten laskua. Helsingin keskustan toimistokiinteistöjen nettotuottovaatimus lasku RAKLI-KTI:n toimitilabarometrissä ennätysmatalalle, 4,06 % tasoon, vaikkakin kauppoja on tehty huomattavasti matalammillakin nettotuottovaatimuksilla. Rahastot ja sijoitusyhtiöt ovat olleet ostokannalla alkuvuodesta ja kiinnostuksen kohteina ovat olleet niin toimisto-, liike-, hoiva- ja asuinkiinteistöt.

Transaktiovolyymi on ollut Suomessa kasvussa vuodesta 2012 lähtien. Vuonna 2016 transaktiovolyymi ylsi kaikkien aikojen korkeimmalle tasolle, noin 7,4 miljardiin euroon ja vuonna 2017 vastaava taso saavutettiin jo lokakuun aikana. Viime vuoden transaktiovolyymi nousi lopulta 10,2 miljardiin euroon. Suuren volyymin selityksenä ovat erityisesti mittavat portfoliokaupat. Asuinkiinteistöjen osuus volyyymista on hieman laskenut viime vuodesta, kun liike- ja toimistokiinteistöt ovat jälleen vastanneet valtaosasta kaupoista. Erityisesti ulkomaiset ostajat olivat vilkkaasti liikenteessä vuonna 2017.

Arvion kohteen asema markkinoilla ja myytävyys

Arvion kohde sijaitsee kävelymatkan päässä Mikkelin keskustasta. Matkaa Mikkelin kauppatorille on arvion kohteesta noin 800 metriä. Kiinteistön vierestä Mannerheimintietä pitkin kulkee useita paikallisliikenteen linjoja, jotka parantavat kiinteistöjen saavutettavuutta. Kiinteistön sijainti on liike- ja varastokäyttöön tyydyttävä, mutta korjaamotoimintaan hyvä keskustan työpaikka-alueen läheisyyden vuoksi.

Kiinteistöillä sijaitseva alkuperäinen rakennusosa on ajautunut ajan saatossa pääosin pintapuolisesti tyydyttävään kuntoon. Alkuperäisen rakennusosan sisäpinnat ovat ajan saatossa kuluneet huomattavasti ja näyttävätkin epäsiisteiltä, mutta laajennusosa on sisä- ja ulkopinnoilta edelleen hyvässä kunnossa silmämääräisesti tarkasteltuna. Talotekniikkaa on uusittu vuosien varrella katselmuksella saadun tiedon mukaan osittain. Katselmuksella saadun tiedon mukaan patterit ja pattereiden putkistot on uusittu joitain vuosia sitten ja rakennuksen sähköpääkeskusta ja lämpökeskusta on uusittu laajennuksen yhteydessä. Kattoa on jouduttu paikka korjaamaan pienten vesivuotojen vuoksi.

Rakennusten lämmitysmuotona on ollut ennen laajennusta kevyt polttoöljy. Kyseinen lämmitysmuoto on riskialtis aiheuttamaan pilaantuneita rakenteita ja maaperää mahdollisten vuotojen muodossa. Kiinteistön omistajalta saadun tiedon mukaan öljysäiliö on poistettu kiinteistöltä, mutta maaperän puhtautta ei ole tarkastettu. Kiinteistön omistajan edustajalta saadun tiedon mukaan, maaperän tai rakenteiden puhtautta ei ole ollut syytä tarkistaa.

Kiinteistöllä sijaitseva rakennus olisi vuokrattavissa usealle eri käyttäjälle. Myymälätila muodostaa selkeän oman kokonaisuutensa, kuten myös suuri entinen varaosavarastokin. Mannerheimintien varressa olevat liikehuoneistot muodostavat omat kohteensa, kuten myös toisen kerroksen entinen asuinhuoneisto. Myös nykyisen korjaamon tilat olisi vuokrattavissa kahdelle käyttäjälle. Kiinteistön vuokrattavuus usealle eri toimijalle parantaa kohteen kysyntää sijoittajien silmissä.

Arvion kohteena olevien kiinteistöjen alueella on vireillä asemakaavamuutos, jossa on tavoitteena ratkaista Etelä-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymän ja Mikkelin kaupungin laatiman tarveselvityksen edellyttämät tilajärjestelyt kaavallisesti. Tarveselvityksen tavoitteet on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Alueelle on tarkoitus sijoittaa mm. helikopterikenttä. Asemakaavamuutos on laitettu vireille 11.5.2016 ja lisätietoja kaavamuutoksesta saa Mikkelin kaupungin verkkosivuilta.

Kiinteistöjen ostajapotentialiaa karsii peruskorjaukset, jotka ovat vääjäämättä tulossa eteen. Rakennukset ovat vanhahkoja ja peruskorjaukset ovat hyvin pitkälle tekemättä. Myös sijainti kaupunkialueen laitamalla hieman karsii ostajapotentialiaa aivan keskusta-alueelle haluavien toimijoiden suunnasta.

Arvion kohteen ostajapotentialiaali olisi omaan käyttöön ostajissa sekä sijoittajaostajissa. Omaan käyttöön ostaja sijoittaisi tiloihin omaa liiketoimintaa tukevia toimintoja ja mahdollisesti vuokraisi osan tiloista eteenpäin esim. omille alihankkijoille tai täysin kolmansille tahoille. Sijoittajaostaja vuokraisi tilat usealle eri toimijalle taatakseen mahdollisimman vakaan kassavirran.

Markkina-arvon määrittäminen

Arviointi kauppaa-arvomenetelmällä

Mikkelissä tehdään kauppaa rakennetuista **liikekiinteistöistä** erittäin verkkaisesti. Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastojen perusteella, 2010-luvulla ei ole yhtenäkkään vuonna tehty kolme rakennetun liikekiinteistön kauppaa vuodessa. Rakennettujen teollisuus-varastokiinteistöjen kaupankäynti tilanne on huomattavasti pirteämpi. Seuraavana olevaan taulukkoon olemme keränneet Mikkelistä tehtyjä liikekiinteistökauppaa 2010 luvulta ja aikaisemmilta vuosilta.

Kauppav.	Osoite	Rak. vuodet	Kauppah. €	Rak. kem ²	€/Rak. kem ²
2011	Saksalantie 131	1985	160 000	185	865
2011	Prikaatinkatu 3		2 650 000	4 156	638
2017	Jääkärintie 10	1975	3 525 000	3 663	962
2003/1 - 2006/2	Arkistokatu 12	1940-50 ?	200 200	1 223	164
2003/1 - 2006/2	Rahtitie 3	1988	22 000	413	53
2003/1 - 2006/2	Porrassalmenkatu 23	1967	1 748 084	4 520	387
2003/1 - 2006/2	Ratakatu 2	2001	235 500	338	697
2006/3 - 2009/2	Juontie 26	1993	225 000	488	461
2006/3 - 2009/2	Porrassalmenkatu 67	1990	2 209 000	2 188	1 010
2006/3 - 2009/2	Laiturinkatu 8	1960-1984	1 854 000	2 859	648
2006/3 - 2009/2	Kalustekuja	1981/1987	2 155 000	2 730	789

Tehdyissä kaupoissa on huomattavissa, että keskusta-alueen ja kaupallisten alueiden kiinteistöistä maksetaan suurimmat yksikköhinnat. Keskon myymän K-marketin kaupan yksikköhinta oli yli 1 000 €/kem2 kun epäkuranteista ja purkukuntoisista kiinteistöistä maksetaan alle 100 000 € koko kiinteistöistä. Vanhemmissa kiinteistöissä, kuten Porrassalmenkatu 23 ja Arkistokatu 12, ikä laskee niin ikään kauppahinnasta johdettua yksikköhintaa.

Keskusta-alueesta lähes yhtä kaukana olevista kohteista, kuten Prikaatinkatu ja Jääkärintie, on maksettu suuruusluokkaa 640 – 960 €/kem2. Kaupan kohteina on ollut Senaatti-kiinteistöjen huutokauppakohteita, jotka myytiin sijoittajaostajille. Arvion kohteen läheisyydestä, Laiturinkadulta, tehtiin kauppa ennen 2010-lukua, jossa kauppahinnan yksikköhinaksi muodostui noin 650 €/kem2.

Rakennetuista **teollisuus- ja varastokiinteistöistä** on Mikkelissä tehty enemmän kauppaa. Tehtyjä teollisuus-varastokiinteistöjen kauppaa Mikkelistä olemme kirjanneet seuraavana olevaan taulukkoon.

Kauppav.	Kiinteistötunn.	Osoite	Rak. vuodet	Kauppah. €	rak. kem ²	€/rak. kem ²
2013	491-20-31-2	Sorvarinkatu 1	2011	600 000	1 018	589
2013	491-20-35-1	Lentokentäntie 18	1975, 1977	600 000	5 927	101
2013	491-24-10-3, 491-24-19-1	Arinakatu 14/Kinnarinkatu 8	1990, 2013,	85 509	3 174	27
2014	491-36-222-1	Teollisuustie 14	1999	625 000	1 126	555
2015	491-14-56-9	Kaapelikatu 5	1998	390 000	2 104	185
2015	491-35-1-1	UkkoPekkatie 1	2002	4 200 000	13 773	305
2016	491-20-24-4	Insinöörinkatu 10	1983	75 000	275	273
2017	491-24-1-7	Savolaistenkatu 10	1974-1989	80 000	1 265	63
2018	491-20-20-3	Insinöörinkatu 1	1982/2015	1 900 000	15 645	121

Tehdyissä kaupoissa on selkeästi havaittavissa iän vaikutus kauppahinnoista johdettuihin yksikköhintoihin. Mikäli rakennus tai rakennukset ovat valmistuneet ennen 1990-lukua, jäävät yksikköhinnat mataliksi, jopa alle 100 €/kem². Hieman uudempien, 1990-luvulla valmistuneiden teollisuus-varastokiinteistöjen yksikköhinnat ovat korkeampia, noin 180 – 560 €/kem².

Arvion kohteen suuruisten teollisuus-varastorakennusten, kuten Sorvarinkatu 1, Teollisuustie 14 ja Savolaistentie 10, yksikköhinnat ovat olleet tasossa 63 – 590 €/kem². Toteutuneissa kaupoissa on selkeästi havaittavissa rakennuskannan iän vaikutus toteutuneeseen kauppahintaan. Vanhoista rakennuksista maksetaan pienempiä kauppahintoja kuin uudemmista rakennuksista.

Mikkelissä tehtyjen liiketonttien kauppahinnoista johdetut rakennusoikeuksien yksikköhinnat ovat painottuneet tasoon 40 – 100 €/kem². Lahdentien risteysalueen välittömästä läheisyydestä on myyty vuonna 2009 liiketontti, jonka yksikköhinnaksi muodostui 105 €/kem². Ketunniementieltä on myyty 2008 kaksi muutakin tonttia, joiden kauppohinnat jäivät tasoon 70 – 80 €/kem². Mikkelin arvokkain liiketontti on Setrikadulla, jonka rakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostui 216 €/kem². Arvion kohteen tapauksessa rakennusoikeus on osittain käytettävissä ja käsitellään lisärakennusoikeutena. Lisärakennusoikeuden arvo on noin puolet rakentamattoman tontin rakennusoikeuden arvosta.

Edellä olevan perusteella olemme arvioineet rakennusten käyviksi yksikköhinnoiksi seuraavaa:

Arvo kauppaa-arvomenetelmällä	m ²	€/m ²	Yhteensä €
Myymäläosa	457	700 - 750	319 900 - 342 750
Korjaamotilat (ala toimitetusta materiaalista)	195	650 - 700	126 750 - 136 500
Muut tilat	768	200 - 250	153 600 - 192 000
Käyttämätön rakennusoikeus, kem ²	500	60 - 80	30 000 - 40 000
Yhteensä	1 920		630 250 - 711 250

Kiinteistön markkina-arvoksi muodostuu kauppaa-arvomenetelmällä arvioituna suuruusluokkaa 630.000...710.000 euroa.

Arviointi tuottoarvomenetelmällä

Olemme laatineet kiinteistölle suoran tuottoarvolaskelman seuraavista lähtökohdista:

1. Rakennus ja piha-alue on vuokrattu usealle käyttäjälle bruttovuokrasopimuksilla
2. Tiloille on arvioitu käyvät vuokratasot
3. Omistajan maksettavaksi jäävät arviokirjassa esitetyt kiinteistöt hoitokustannukset
4. Pitkän aikavälin vajaakäyttöasteeksi olemme arvioineet 10 %
5. Kiinteistön omistajan kustannukset ovat arviokirjassa esitetyt 50 800 €/vuosi alv 0%
6. Sijoittajan edellyttämänä nettotuottovaatimuksena on tässä tilanteessa käytetty 7,75...8,25 %

Arvo tuottoarvomenetelmällä	m2	€/m2/kk	Yhteensä €/kk	
Myymläosa	457	7,5 - 8,0	3 428 -	3 656
Korjaamotilat (ala toimitetusta materiaalista)	195	7,5 - 8,0	1 463 -	1 560
Muut tilat	768	5,5 - 6,0	4 224 -	4 608
Yhteensä	1 420		9 114 -	9 824
Vajaakäyttö, pitkän aikavälin 10,0 %			-911 -	-982
Bruttotuotto kuukaudessa			8 203 -	8 842
			Yhteensä €/vuosi	
Bruttotuotto vuodessa			98 431 -	106 099
Omistajan kulut sis. manageerauksen, korjausvaruman ja hallinnon			-50 800 -	-50 800
Nettotuotto vuodessa			47 631 -	55 299
			Tuottoarvo €	
Nettotuottovaatimus 7,75 %			614 596 -	713 538
Nettotuottovaatimus 8,25 %			577 348 -	670 293

Kiinteistön tuottoarvo on suuruusluokkaa 580.000...710.000 euroa.

Valittu arviointimenetelmä

Arvioitavien kiinteistöjen ostajapotentiaali on ensisijaisesti omaan käyttöön ostajissa, jonka lisäksi osittain myös sijoittajaostajissa. Arvon määrittämisessä on painotettu kauppa-arvomenetelmän tulosta, mutta huomioitu myös tuottoarvolaskelman tulos.

Markkina-arvo

Edellä olevan perusteella arvioimme osoitteessa Mannerheimintie 3, 50100 Mikkeli sijaitsevan liike-korjaamokiinteistöjen (kiinteistötunnus 491-2-14-1) ja niillä sijaitsevan rakennuksen velattomaksi markkina-arvoksi (arvopäivä 10.8.2018) suuruusluokkaa kuusisataaseitsemänkymmentätuhatta (670.000) euroa.

Arvio on laadittu oletuksella, että maaperä tai rakenteet eivät ole pilaantuneet eikä niiden mahdollisesta puhdistamisesta muodostu kustannuksia kiinteistön ostajalle.

Tämä arviokirja on laadittu IVS 2017 määräysten mukaisesti.

Arvion tarkkuus

Arvioinnin tarkkuus on tässä tapauksessa +/- 10 %.

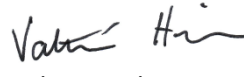
Arvion laati

Arvointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co

Lahti 10.8.2018



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



Valtteri Helenius
Arvointiasiantuntija
Insinööri (AMK)

Liitteet

1. Kiinteistörekisteriote
2. Lainhuutotodistus
3. Asemakaavaote