

Kaupunginhallitus 26.3.2018 Liite 2 § 127

ARVIOKIRJA

Rakennusoikeuden arvo
Olkkolankatu 1,
50100 Mikkeli

22.6.2017



Catella Property Oy
Y-tunnus 2214835-6

SISÄLLYSLUETTELO

ARVION PERUSTIEDOT	3
Arvion kohde.....	3
Tilaaaja.....	3
Arvion tarkoitus ja markkina-arvon määritelmä	3
Arvopäivä.....	3
Tiedot kohteesta ja katselmus	3
Erityisoleutukset.....	3
Catella Property Oy:n vastuut ja velvollisuudet	3
KOHTEEN PERUSTIEDOT	4
Sijainti	4
Kohteen yksilöinti	4
Alueen muoto ja maasto.....	6
Rakennustiedot.....	6
TONTTIMAAN HINTAAN VAIKUTTAVIA OMINAISUUKSIA.....	6
Sijainti	6
Palvelut ja infrastruktuuri.....	7
Maa-alueen ominaisuudet	7
Väestönkehitys ja ostovoima	7
TIETOJA MIKKELIN KAUPUNGISTA	7
KUVIA KOHTEESTA	8
MARKKINA-ANALYYSI.....	8
Yleistä taloustilanteesta.....	8
Yleistä toimitilojen markkinatilanteesta	9
Kohteen markkina-asema Mikkeliissä	10
ARVIOINNIN PERUSTEET	11
Arviointi kauppa-arvomenetelmällä	11
Muissa kaupungeissa toteutuneita kauppvoja	11
Arvion tarkkuus	12
MARKKINA-ARVO	13
ARVION SUORITTI	13
LISÄTIEDOT	13
LIITTEET	13

ARVION PERUSTIEDOT

Arvion kohde

Arvion kohteena on rakennusoikeuden arvo Mikkelin kaupungin Maunukselan kaupunginosan korttelissa 10, toistaiseksi muodostamattomalla tontilla.

Tilaaja

Mikkelin kaupunki / Kaupungingeodeetti Hannu Peltomaa

Arvion tarkoitus ja markkina-arvon määritelmä

Markkina-arvon määrittäminen kiinteistökauppaa varten. Rakennusoikeuden arvo määritetään asiakkaan pyynnöstä kohdealueelle ilman rakennuksia. Arvo määritetään yksikköhintatasona (€/kem²).

Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistö- arviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

Markkina-arvo määritellään (IVS 2017) 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. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.

Arvopäivä

Arvioinnin arvopäivä on 22.6.2017. Määritetty markkina-arvo kuvastaa arvopäivän mukaisen markkinatilanteen todennäköisintä kauppahintaa. Markkina-arvo voi muuttua markkinatilanteen muuttuessa.

Tiedot kohteesta ja katselmus

Tiedot kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, Mikkelin kaupungilta ja julkisista rekistereistä. Matti Ali-Löytty on suorittanut kohdealueella katselmuksen 9.6.2017.

Erityisoletukset

Arvioinnin yhteydessä on oletettu tontti muodostetuksi ja rakennusvalmiiksi sekä nykyiset rakennukset puretuiksi.

Catella Property Oy:n vastuut ja velvollisuudet

Tämä arvio on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kanna mitään vastuuta kolmansia osapuolia kohtaan.

Arviota ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa.

KOHTEEN PERUSTIEDOT

Sijainti

Kohde sijaitsee Mikkelin keskustassa, neljän korttelin verran Hallitustorilta pohjoiseen Olkkolankadun ja Mannerheimintien kulmassa, Jokipuiston länsipuolella. Sijainti on kahden merkittävän sisääntuloväylän risteyskeskuksen eteläpuolella. Sijainti on asuinkäyttöä ajatellen kohtalaisen hyvä, ja kävelyetäisyydellä keskustasta.



Kohteen yksilöinti

Arvion kohteena on rakennusoikeuden arvo tontilla 491-2-10-1108, jolla nykyisellään sijaitsee purettavia, nykyisen kaavan vastaisia rakennuksia. Tontin sijainti on rajattu karkeasti alla olevaan karttaan.

Kaupunki:	Mikkeli (491)
Rakennusoikeus:	2.050 kem ²
Pinta-ala:	2.270 m ² (tonttia ei muodostettu)



Lainhuuto, rasitteet ja oikeudet

Lainhuutotodistuksen (päiväys 21.6.2017) mukaan nykyisen kiinteistön omistaa Mikkelin kaupunki.

Rasitustodistuksen (päiväys 21.6.2017) mukaan kiinteistöön kohdistuu vuokraoikeus (491-2-10-1108-L1) perustuen 1.9.1959 solmittuun vuokrasopimukseen. Vuokralainen on Pitsilinna Oy, ja vuokra-aika jatkuu toistaiseksi yhden vuoden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän mukaan Pitsilinna Oy:n toiminta on lakannut 16.7.2015. Kiinteistöön ei kohdistu muita rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Kiinteistörekisteriotteen (päiväys 21.6.2017) mukaan kiinteistöön kohdistuu kulkuyhteysrasite ja -oikeus. Tontilla on voimassa rakennuskielto, koska se ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen.

Kaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuoden 1990 oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa kohdealue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Vähintään 1/3 alueen kerrosalasta on varattava asumista varten. Kantakaupungin alueelle laaditaan parhaillaan uutta oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, joka korvaa vanhan yleiskaavan. Uudessa kaavassa kohdealue on osa ydinkeskustan aluetta (C-2).

Asemakaava

Tontin asemakaavamerkinnot ovat seuraavat:

- Kaava tullut voimaan: 15.6.2012
- Kaavamerkintä: AL
- Rakennusoikeus: 2.050 kem²
- Suurin sallittu kerrosluku: VI (2/3)

Kaavamerkintöjen selitykset:

- AL (Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue)
- Alueelle saa sijoittaa myös palvelu- ja työtiloja, jotka eivät aiheuta ympäristölle haittaa. Mannerheimintien puolella asuntojen lattiatasojen on oltava vähintään 80 cm katupintaa ylempänä. Piilarakennuksessa, maantasokerroksessa ja ensimmäisessä asuinkerroksessa olevat, asuntojen ulkopuoliset asumista palvelevat tilat kuten autotalli-, varasto-, huolto-, sauna-, askartelu-, kerho- ja kokoontumistilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, kuitenkin niin, että niiden kerrosala on korkeintaan 15 % tontille merkitystä rakennusoikeudesta.
- Rakentaa saa kuuteen kerrokseen, minkä lisäksi 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennuksen yläosaan tulevat iv-konehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sisällyttää sallittuihin kerroksiin.
- a II – Auton säilytyspaikalle ja huolto- ja varastotiloille osoitettu rakennusala. Rakentaminen on sallittua kahteen tasoon. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, kuitenkin vähintään 1 ap / 85 kem².
- Rakennukset on sijoitettava vinottain (samaan kulmaan) Mannerheimintien katulinjaan nähden.
- Tarkemmat kaavamääräykset luettavissa liitteenä olevasta kaavasta.

Alla olevissa kuvissa näkyvät asemakaavakartta ja maastokartta.



Alueen muoto ja maasto

Alue on muodoltaan neliönmuotoinen, ja rajautuu Olkkolankadun ja Mannerheimintien kulmaan. Tontille on kulkuyhteys molemmilta kaduilta. Tontti sijoittuu rinteeseen, ja viettää epätasaisesti itään.

Rakennustiedot

Alueella sijaitsee kaksi vanhaa rakennuskokonaisuutta, jotka oletetaan tässä arvioissa puretuiksi, eikä niitä tästä syystä käsitellä tässä sen tarkemmin.

TONTTIMAAN HINTAAN VAIKUTTAVIA OMINAISUUKSIA

Rakentamiseen soveltuvan tonttimaan kysyntä on seurausta uusien tilojen ja asuntojen rakentamisen aiheuttamasta rakennusmaan tarpeesta. Useimpia maan hintaan vaikuttavia tekijöitä voidaan arvioida, mutta on käytännössä mahdotonta ottaa huomioon kaikkia hintaan vaikuttavia seikkoja. Seuraavissa kappaleissa on käsitelty muutamia tärkeimmistä maan hintaan vaikuttavista tekijöistä

Sijainti

Kiinteistön sijainti on tärkein tekijä sen arvon muodostuksessa. Tonttimaan kohdalla tilanne on varsin selkeä, koska maan arvo muodostuu rakentamispotentiaalin kautta. Maa-alueen rakentamispotentiaalia lisää sen edullinen sijainti taajaman keskusta nähden. Keskeisesti sijaitseva tonttimaa on kallista, on sitten kysymys keskustan liikepaikoista tai hyvien yhteyksien päässä/varrella sijaitsevista keskeisistä kauppapaikoista. Oma vaikutuksensa on myös sijainnin valmiiksi tarjoamilla palveluilla.

Palvelut ja infrastruktuuri

Asuinrakentamisen kannalta erittäin oleellisia ovat myös alueen palvelut. Jos palvelutaso rakennettavalla alueella on jo lähtökohtaisesti korkea, on alueen kiinnostavuus asuinkäytössä parempi kuin heikon palvelutason alueilla. Rakennettavan alueen infrastruktuurin toteuttaminen heijastuu myös valmiiden tonttien hintaan. Mikäli tarvittava infrastruktuuri joudutaan rakentamaan aivan alkutekijöistään, kustannus laskee tonteista saatavaan hintaa. Kun puhutaan vapaa-ajan asunnoista ja/tai haja-asutusalueista, ei infrastruktuurilla välttämättä ole yhtä suurta merkitystä, riippuen minkä tasoisesta vapaa-ajanasumisesta puhutaan. Nykyään palveluita osataan kuitenkin odottaa jo vapaa-ajan asunnoiltakin, etenkin jos paikalla on tarkoitus viettää aktiivisempaa lomaa.

Maa-alueen ominaisuudet

Rakennuspaikan edullinen koko ja muoto korottavat yksikköhintaa. Mikäli rakennuspaikka on pinta-alaltaan hyvin suuri, ei ostaja tilaa vaativaa kauppaa tai muita erityistilanteita lukuun ottamatta pääsääntöisesti ole valmis maksamaan ylimääräisestä pinta-alasta samaa hintaa, kun vastaavasta rakennuksen paikaksi sopivan kokoisesta maa-alueesta. Myös maaperä vaikuttaa hintaan: helposti rakennettavat alueet ovat kalliimpia kuin vastaavat voimakasta perustamista vaativat alueet. Rakenteellinen pysäköinti on selkeästi kalliimpi tehdä kuin tontille toteutettavat autopaikat, mutta lämmin pysäköintihalli myös osaltaan nostaa kiinteistön statusta potentiaalisten ostajien silmissä.

Väestönkehitys ja ostovoima

Asuinrakennuspaikkojen kysyntä ja hintataso määräytyvät hyvin voimakkaasti väestön kasvun myötä. Sama pätee välillisesti myös liikerakennuspaikkoihin. Mikäli alueelle virtaa uusia asukkaita on rakennusmaan tarve suurta ja sen hinta pysyy korkealla tasolla – toisaalta uudet asukkaat ovat samalla myös uusia asiakkaita, mikä nostaa läheisten liikerakennuspaikkojen haluttavuutta. Väkiluvun laskiessa myös rakennusmaan hintakehitys tasaantuu ja taantuvilla paikkakunnilla rakennusmaa on pääosin varsin edullista. Samaan tapaan vaikuttaa ostovoiman kehitys. Vaikka väestö ei kasvaisi, on mahdollista, että asuntotonttien maanhinta pysyy korkealla tasolla ostovoiman kasvun myötä, koska ihmiset muuttavat suurempiin asuntoihin ja pitävät rakennusmaan kysyntää yllä. Ostovoima vaikuttaa luonnollisesti myös lomakylämaisesti operoiviin kohteisiin, joissa asiakkaita riittää enemmän korkeamman ostovoiman aikana.

TIETOJA MIKKELIN KAUPUNGISTA

Mikkeli on noin 54.500 asukkaan (28.2.2017) kaupunki Etelä-Savon maakunnassa Saimaan rannalla. Mikkeli on Etelä-Savon maakunnan maakuntakeskus. Mikkelin väkiluku kasvoi 1980-luvulta aina 1990-luvun puoliväliin asti, kun vuodesta 1995 vuoteen 2008 puolestaan tultiin alaspäin. Tämän jälkeen väkiluku on pysynyt melko tasaisesti nykyisen väkiluvun tuntumassa, välillä nousten, välillä laskien. Näissä väkiluvuissa on otettu huomioon Mikkelin kuntaliitokset vuosina 2001 (Anttola), 2007 (Haukivuori) ja 2013 (Ristiina ja Suomenniemi). Tilastokeskuksen tuoreimpien ennusteiden (2015) mukaan Mikkelin väestökehitys kasvaa tulevana vuosina aina vuoteen 2026 saakka, minkä jälkeen se laskee vuoteen 2040 mennessä 54.000 asukkaan tasolle. Keskimäärin väkiluku pysyy siis melko tasaisena.

Mikkeli sijaitsee n. 230 km Helsingistä koilliseen valtatie 5:n varrella. Tällä hetkellä Mikkellillä on edessään merkittävä rakennusjakso, sillä valtio, kaupungit ja yritykset ovat päättäneet yhteensä yli 300 miljoonan euron urakoista. Yksityinen raha näkyy erityisesti asuntorakentamisessa, kun erityisesti paikalliset rakennusyritykset ovat investoineet kerrostalohankkeisiin. Lisäksi hankkeisiin lukeutuvat muun muassa Mikkelin Areena, valtion arkistolaitos, Naisvuoren uimahallin kunnostus, Rantakylän koulurakennuksen osittainen purku/uudisrakennus ja Mikkelin asuntomessualue.

Ympäristölupa ja maaperän tila

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

KUVIA KOHTEESTA



Näkymä Olkkolankadulta



Näkymä Olkkolankadulta



Näkymä Mannerheimintieltä

MARKKINA-ANALYYSI

Yleistä taloustilanteesta

- Vuoden 2016 aikana saatiin merkkejä Suomen talouden kasvun vahvistumisesta ja Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi 1,4 prosenttia vuonna 2016. Pankkien ja ennustelaitosten joulukuussa antamien ennusteiden mukaan BKT:n kasvu olisi vuosina 2017 ja 2018 suuruusluokkaa 0,8 – 1,3 %. Kasvuennusteita on kevään aikana kuitenkin nostettu useampaan kertaan, ja esimerkiksi valtionvarainministeriön kesäkuussa julkaiseman ennusteen mukaan BKT:n odotetaan kasvavan vuonna 2017 jopa 2,4 %, vuonna 2018 n. 1,6 % ja vuonna 2019 noin 1,5 %. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan BKT kasvoi vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä 2,8 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.
- Kasvu on perustunut kotimaiseen kysyntään, etenkin yksityisen kulutuksen kasvu. Rakennusinvestoinnit ovat myös lisääntyneet nopeasti. Vuonna 2017 yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan hidastuvan, mutta viennin kasvun ennustetaan kiihtyvän vuosina 2017 ja 2018.
- Työttömyysaste saavutti tämän syklin huippunsa 9,5 prosenttia kesällä 2015, mutta on sen jälkeen ollut laskussa. Helmikuussa Tilastokeskuksen raportoima kausivaihtelut huomioiva työttömyysasteen trendi oli 8,7 prosenttia. Valtiovarainministeriö ennusti kesäkuussa työttömyysasteen laskevan lievästi

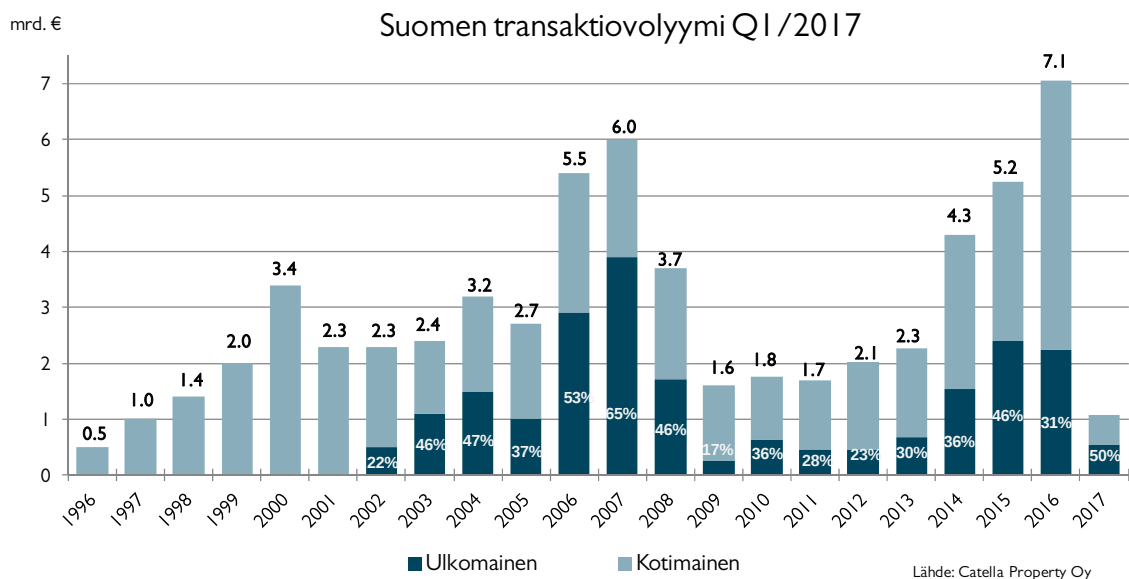
vuonna 2017 tasolle 8,5 % ja vuonna 2018 tasolle 8,1 % ja vuoden 2019 työttömyysasteeksi ennustettiin 7,8 %.

- Viime vuoden taantumapelot ovat haalistuneet öljyn hinnan tasaantumisen ja Kiinan parantuneiden talouslukujen myötä. Brexit puolestaan hermostutti sijoittajia kesällä ja Yhdysvaltain presidentinvaalit loppusyksyllä, mutta niiden taloudelliset vaikutukset ovat ainakin lyhyellä tähtäimellä jääneet pelättyä lievemmiksi. Pidemmällä tähtäimellä merkittäviä epävarmuustekijöitä ovat Kiinan rakennemuutos ja sen vaikutukset koko maailmaan.

Yleistä toimitilojen markkinatilanteesta

Finanssikriisin jälkeinen Suomen toimitilamarkkinan kaupankäynnin volyymi vaihteli vuosina 2009–2013 tasolla 1,6–2,3 miljardia euroa. Transaktiovolyymissä alkoi vuonna 2011 varovainen nousujohteinen kehitys ja vuonna 2013 saavutettiin 2000-luvun alkuvuosien taso. Kaupankäynnin aktiviteetti nousi uudelle tasolle vuoden 2014 aikana, kun transaktiovolyymi nousi 4,3 miljardiin euroon. Vuonna 2015 kaupankäynti vilkastui edelleen ja koko vuoden transaktiovolyymi oli 5,2 miljardia euroa. Vuonna 2016 transaktiovolyymi ylsi uuteen ennätykseen, joka on noin 7,1 miljardia euroa. Tästä asuntoportfolioiden osuus on noin 38 %. Transaktiovolyymien voimakasta kasvua selittää vilkas kaupankäynti asutussijoitusmarkkinassa sekä muidenkin suurien, yli 100 miljoonan euron, portfoliokauppojen lisääntyminen.

Vuoden 2017 ensimmäisen neljänneksen aikana toimitilakiinteistöjen kauppia on tehty noin 1,1 miljardilla eurolla, josta ulkomaisten ostajien osuus on noin 50 %.



Suomen kiinteistömarkkinat kiinnostavat jälleen ulkomaisia sijoittajia vuosien 2009 – 2013 hiljaisemmän jakson jälkeen. Ulkomaisten ostajien osuus transaktiovolyymistä oli 46 % vuonna 2015 ja 32 % vuonna 2016. Euromääräisesti ulkomaisten tahojen ostot olivat vuonna 2016 lähes samalla tasolla kuin viime vuonna, mutta prosentuaalinen osuus jäi pienemmäksi. Edellisenä huippuvuotena 2007 ulkomaiset sijoittajat investoivat Suomen toimitilamarkkinaan lähes 4 miljardia euroa, mutta tätä tasoa ei nyt saavutettu. Tätä selittää osaltaan se, että asuntoportfolioiden kaupat muodostavat suuren osan investointimarkkinan kokonaisvolyymistä, eivätkä ulkomaiset ostajat ole päässeet kiinni tähän osamarkkinaan. Toisaalta myös kotimaiset sijoittajat ovat tehneet kauppaa aktiivisesti

Kohteen markkina-asema Mikkeliissä

Arvion kohteena oleva alue sijoittuu Mikkelin kaupallisen keskustan pohjoispuolelle, Jokipuiston länsipuolelle ja korttelin verran keskussairaalaan pohjoiseen. Sijainti on asumista ajatellen kävelyetäisyydellä keskustasta, ja yläaste (Mikkelin lyseon koulu) sijaitsee vieressä. Mikkelin seudun asuntokauppa keskittyy vahvasti Mikkeliin ja siellä keskusta-alueeseen. Kauempana keskustasta ostajien määrä vähenee selvästi.

Arvion kohteen pohjoispuolelle on rakennettu tai vielä rakentumassa kolme muuta kerrostaloa. Pohjoisin talo valmistui 2013, ja sen asuntojen myyntiajat venyivät jossain määrin pitkiksi. Toisaalta lähinnä arvion kohdetta olevan Asunto Oy Mikkelin Marskin Tornin kaikki asunnot myytiin ennen kohteen valmistumista. Kuluvaan vuoteen aikana niiden väliin on alkanut rakentua uusi hoivakoti, jonka operaattoriksi tulee Attendo. Hoivakodin ja pohjoisimman talon urakoi Skanska, lähin talo on paikallisen rakennusliike Olan urakoima. Kysyntää alueen asunnoille on selvästi olemassa, etenkin kun alueella on jo kriittinen massa uutta asumista. Osansa Mikkelin asuntomarkkinaan luovat myös tänä vuonna kaupungissa järjestettävät asuntomessut. Asuntomessualue on kuitenkin selkeästi keskustan eteläpuolella, Kirkonvarkauden sillan tuntumassa.

ARVIOINNIN PERUSTEET

Kohteen markkina-arvo on määritetty kauppa-arvomenetelmällä. Kohteen käyvän arvon määrittämisen perusteena on käytetty käytössämme olevia vertailuhinta- ja vuokratietoja. Arvioinnissa on lisäksi hyödynnetty kiinteistönvälitystoiminnassamme saamaamme markkinatietoutta.

Arviointi kauppa-arvomenetelmällä

Kaavassa alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), joka lähtökohtaisesti mahdollistaa monenlaisen käytön tiloille. Kaavasta ja ympäristöstä johtuen valtaosa rakennusoikeudesta tullaan käyttämään asuinrakennusoikeutena, mikä on myös taloudellisesti paras ratkaisu.

Olemme hakenneet Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä asemakaavoitetun alueen tonttikauppoja noin 3 kilometrin säteellä keskustasta. Vuoden 2010 alusta laskien tonttikauppoja löytyi yhteensä 47 kappaletta, joista 45 kappaletta liittyi asuinrakentamiseen. Kahteen muuhun lukeutuvat 2010 myyty liikerakennustontti valtatie 5:n vierestä (liikekeskus Setri), joka myytiin yksikköhintatasoon 197 €/kem². Lisäksi myytiin Kirjalasta pienempi liiketontti yksikköhintaan 37,5 €/kem². Myytyjen asumiseen liittyvien pientalo-, kerrostalo- ja rivitalotonttien yksikköhintojen keskiarvo on 146 €/kem², mediaani 121 €/kem² ja keskihajonta 96 €/kem². Keskustassa asuntotonttien yksikköhinnat nousisivat tällä perusteella todennäköisesti 240–340 €/kem² suuruusluokkaan sijainnista riippuen.

Rakennusliike Ola Oy osti arvion kohteen vieressä olevan tontin maaliskuussa 2016 Asunto Oy Mikkelin Marskin Tornia varten. Kaupunki oli pyytänyt tontista tarjouksia julkisella tarjouspyynnöllä, mutta noin kahden kuukauden määräaikana ei tullut kuin yksi tarjous Rakennusliike Ola Oy:ltä. Kauppahinta oli 533.000 euroa, joten yksikköhinna tontilla olevalle 2.050 kem² rakennusoikeudelle tulee 260 €/kem². Vuoden 2012 heinäkuussa kaupunki myi Skanskan omistamalle Asunto Oy Mikkelin Neptunille samassa rivissä olevan pohjoisimman tontin hintaan 432.182 €. Rakennusoikeutta oli saman verran, ja yksikköhinna tuli näin 210,82 €/kem². Elinkustannusindeksillä korjattuna hinta olisi nykyhetkellä n. 218,20 €/kem². Sinänsä ei ole yllättävää, että paikallinen rakennusliike on valmis maksamaan tontista pienen preemion suhteessa kansainväliseen toimijaan, jonka päätöksenteko tapahtuu muualla kuin paikallisesti. Toisaalta Skanskan tontti oli myös alueen ensimmäinen uusi asuintonttialoitus pitkään aikaan.

Muissa kaupungeissa toteutuneita kauppoja

Kohde on lähellä Mikkelin keskustaa ja vierestä on vain muutamia hyvin vertailukelpoisia kauppahintahavaintoja, joten olemme tutkineet soveltuvia asuintonttien kauppoja myös muualla Suomessa. Paikkakunnilla on luonnollisesti esimerkiksi kokoon ja sijaintiin liittyviä eroavaisuuksia, joiden johdosta markkina ei ole identtinen yhdessäkään kaupungissa. Muiden kaupunkien avulla saadaan kuitenkin suuntaa sille, missä suuruusluokassa Mikkeliissä voidaan suhteessa Mikkelin toteutuneisiin kauppoihin liikkua.

- Tampereen korkein AK-tontin hintataso saatiin kaupungin järjestämässä tarjouskilpailussa syksyllä 2015, jossa kohteena oli 8.773 kem² rakennusoikeutta

Ranta-Tampellasta Näsijärven rannasta vain 1,5 km ydinkeskustasta. Tarjouskilpailun voitti Peab, joka maksaa rakennusoikeudesta 1.112 €/kem².

- Hyvien keskustatonttien hintatasot ovat Tampereella luokkaa 600 – 700 €/kem² ja hieman etäämmällä keskustan lähialueilla 400 – 500 €/kem².
- Turussa Turun Seudun Osuuspankin säätiö myi reilut 5 vuotta sitten Lemminkäiselle tontin, jolla on noin 2.500 kem² asuinkerrostalojen rakennusoikeutta, hintatasolla 600 €/kem². Sijainti on hyvä lähellä keskustaa, mutta ei aivan ydinkeskustassa.
- Jyväskylässä korkein tiedossamme oleva AK-tontin rakennusoikeuden yksikköhinta on maksettu huippupaikalta keskustan kupeesta Lutakosta Jyväskylän rannasta, jossa neliöhinta kohosi vuonna 2007 tasoon 545 €/kem². Lutakon alueen muissa lähes vastaavissa tonteissa hintatasot ovat vaihdelleet 375 – 450 €/kem². Lutakon tontit on myyty vuosina 2005-2007.
- Lahdessa järvinäköalalla sijaitsevien pienehköjen kerrostalotonttien (Rullakatu) rakennusoikeuden hintataso nousi v. 2008 järjestetyssä tarjouskilpailussa jopa tasolle 960 €/kem², mutta Lahden yleinen taso kaupoissa on ollut 200-400 €/kem².
- Seinäjoelta on myyty AK-tontteja pääsääntöisesti hintatasoon 150 – 450 €/kem². Keskustasta on toteutunut myös muutamia kaupungin luovutuksia 100 € pintaan, mutta nämä lienevät vanhojen vuokratonttien lunastuksia.

Rakennusoikeuden arvo arvion kohteessa

Arvion kohde on selkeä asuinkerrostalotontti, jonka rakennusoikeuden arvon selvittämiseksi olemme tutkineet toteutuneita kauppvoja noin kolmen kilometrin säteellä keskustasta, kiinnittäen erityistä huomiota vastaavien tonttien kauppoihin arvion kohteen vieressä. Lisäksi olemme tarkastelleet keskusta-alueiden asuntotonttikauppvoja muista kaupungeista.

Edellä olevan perusteella arvioimme kohteen rakennusoikeuden yksikköhinnaiksi suuruusluokkaa **230–260 €/kem²**, eli kokonaisuuden osalta 471.500 – 533.000 €.

Kohteen rakennusoikeuden arvoksi kauppa-arvotarkastelulla muodostuu suuruusluokkaa 250 €/kem². Arvo ei huomioi nykyisten rakennusten purkukustannuksia, vaan olettaa tontin tyhjäksi ja maaperän puhtaaksi.

Arvion tarkkuus

Kohteen käyvän arvon määrittämisen tarkkuus riippuu kohteen luonteesta ja sen kaltaisista kohteista tehtävien kauppvojen volyyymistä (vertailuhinta-aineiston laajuus ja luotettavuus, markkinoiden toimivuus). Arvioinnin tarkkuus on kohteen osalta parhaimmillaankin suuruusluokkaa +/- 10 %.

MARKKINA-ARVO

Edellä olevan perusteella arvioimme kohteen (rakennusoikeuden arvo Olkkolankadun ja Mannerheimintien risteyksen tontilla Mikkelin kaupungin Maunulan kaupunginosan korttelissa 10) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 9.6.2017 suuruusluokkaa:

250 euroa / kem²

Markkina-arvon toteutuminen edellyttää, että nykyiset rakennukset on purettu, ja olettaa että maaperä on oleellisin osin puhdas.

Rakennusoikeuden arvo ei huomioi purkukustannuksia.

ARVION SUORITTI

CATELLA PROPERTY OY
Arviointipalvelu
Lahdessa 22.6.2017

	
Matti Ali-Löytty Arviointiasiantuntija, DI, LKV Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)	Mikko Kantosaari Myyntipäällikkö, VTM, LKV Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)

LISÄTIEDOT

Lisätietoja tästä arviosta antaa Matti Ali-Löytty, puh. 050 572 0258

LIITTEET

Arviokirjan liitteenä on:

1. lainhuutotodistus (alueen nykyinen tontti)
2. kiinteistörekisteriote ja
3. rasisuodistus (alueen nykyinen tontti)
4. asemakaavakartta ja -määräykset (arvioitava kaavatontti)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	491-2-10-1108	Rekisteröintipvm:	28.1.1960
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	2316 m ²
Kunta:	Mikkeli (491)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue		

Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 29.12.1960		
Asianumero:	519/29.12.1960/126		
Arkistoviite:	519 Mikkelin ro / maakunta-arkisto.		
Omistusosuus:	1/1		
Omistajat:	Mikkelin kaupunki, 0165116-3		

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 21.6.2017.

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

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Omistajien yhteystietoja

Tontti 491-2-10-1108

Mikkelin kaupunki, 0165116-3
Yhteystiedot, katso www.ytj.fi

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	491-2-10-1108	Rekisteröintipvm:	28.1.1960
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	2316 m ²
Kunta:	Mikkeli (491)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätos:	
Tontinmittaus Toimitus-/pääätöspvm: 9.12.1959	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Pinta-ala (m ²)
Rekisteriyksiköstä:	
491-2-10-108	2500
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²):	2500

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

1)	Asemakaava (491-237) Vahvistamispvm: 29.9.1959 177K	Voimaantulopvm: 29.9.1959
2)	Sitova tonttijako (491-2-10/4) Hyväksymispvm: 24.11.1959	Voimaantulopvm: 30.11.1959
3)	Asemakaava (491-471) Vahvistamispvm: 25.8.1976 313	Voimaantulopvm: 25.8.1976
4)	Asemakaava (491-843) Hyväksymispvm: 3.5.2012	Voimaantulopvm: 15.6.2012
5)	Erillinen sitova tonttijako (491-2-10/7) Hyväksymispvm: 3.5.2012	Voimaantulopvm: 15.6.2012
1)	Rakennuskielto, tontti ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen tai tonttijaon muuttaminen on tarpeen	

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1)	Kulkuyhteys asemakaava-alueella (491-2015-K505)	Rekisteröintipvm: 17.10.2015
	Oikeutetut: 491-2-10-121, <u>491-2-10-1108</u>	
	Rasitetut: 491-2-10-121, <u>491-2-10-1108</u>	

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin
Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1)	Kiinteistötuomarin suostumus	Toimitus-/pääätöspvm: 16.1.1960
2)	Muu päätös KIRJAINNUKSEN MUUTOS NUMEROTUNNUKSEKSI.	Toimitus-/pääätöspvm: 17.4.1989

3)	Kaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttaminen	Rekisteröintipvm: 21.6.2012
4)	Tontin lohkominen Muodostetut rekisteriyksiköt: 491-2-10-121 Pinta-alan muutos: -184 m ² Muodostajakiinteistö <u>491-2-10-1108</u> jäi kantakiinteistöksi	Rekisteröintipvm: 17.10.2015

Muita tietoja

1)	KIINTEISTÖN ENTINEN TUNNUS ON 2-10-108A.
----	--

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 21.6.2017.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	491-2-10-1108	Rekisteröintipvm:	28.1.1960
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	2316 m ²
Kunta:	Mikkeli (491)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue		

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija muodostuu hakemuksen vireilletulopäivämäärästä.
Etusija esitetään rivillä *Etusija*; 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 26.10.1998

Asianumero:	736/26.10.1998/4596
Arkistoviite:	736:1998:KI:4596
Laitostunnus:	491-2-10-1108-L1
Etusija:	26.10.1998
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 1.9.1959
Vuokranantajat:	Mikkelin kaupunki, 0165116-3
Vuokralaiset:	Pitsilinna Oy, 0642556-0

Vuokra-aika jatkuu toistaiseksi yhden (1) vuoden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

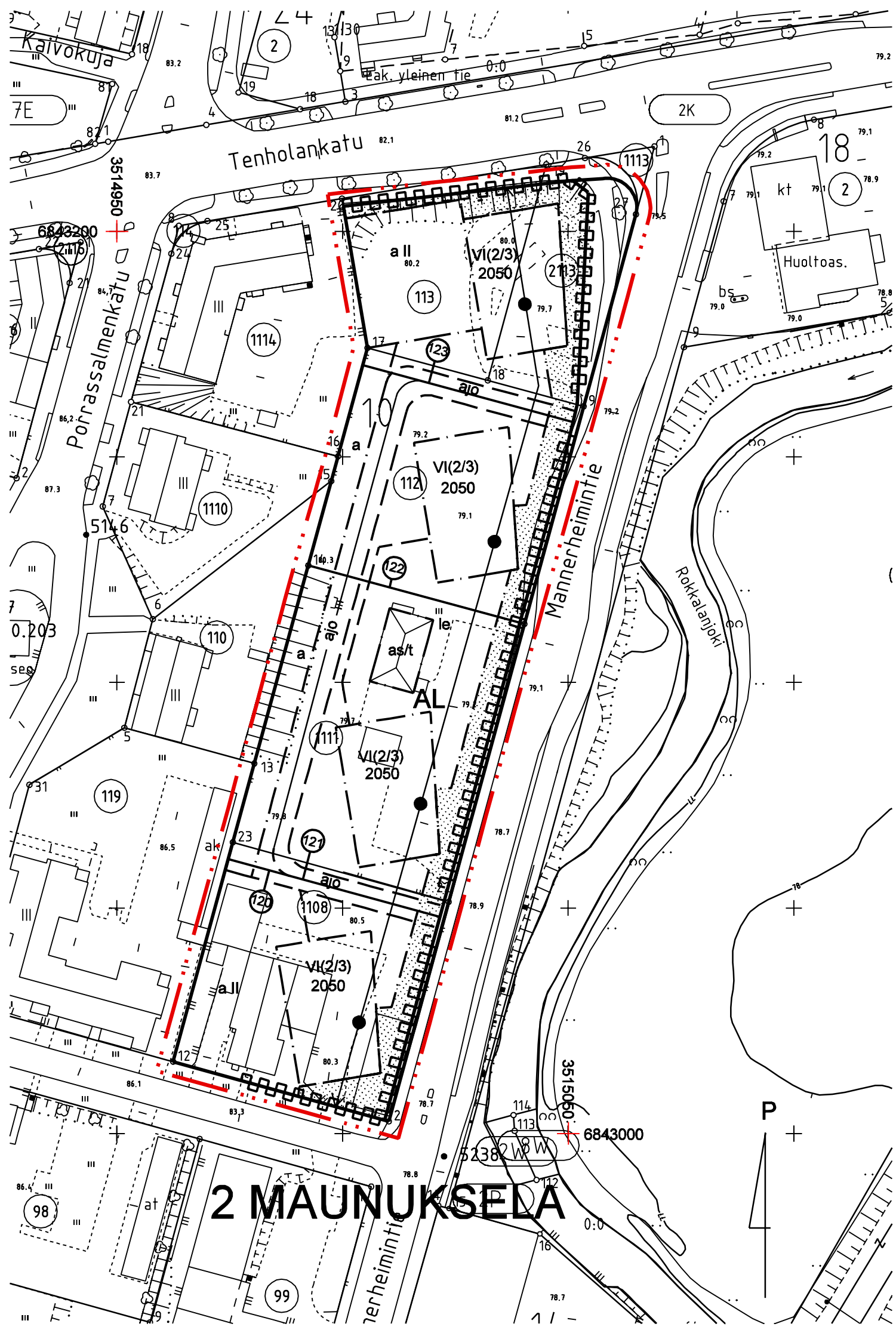
Muistutukset

Ei muistutuksia

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 21.6.2017.

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.



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

- AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa myös palvelu- ja työtiloja, jotka eivät aiheuta ympäristölle haittaa.
Mannerheimintien puolella asuntojen lattiatasojen on oltava vähintään 80 cm katupintaa ylempänä.
Piharakennuksessa, maantasokerroksessa ja ensimmäisessä asuinkerroksessa olevat, asuntojen ulkopuoliset asumisia palvelevat tilat kuten autotalli-, varasto-, huolto-, sauna-, askartelu-, kerho- ja kokoontumistilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, kuitenkin niin, että niiden kerrosala on korkeintaan 15 % tontille merkitystä rakennusoikeudesta.
- 3 m

3 m

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 123

2

10

2050

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Tontille 123 on sijoitettava sähköjakelua palveleva muuntamo.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntulotilojen (sisältää hissikuilut) 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa.

VI(2/3)

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Rakennuksen yläosaan tulevat ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sisällyttää sallittuihin kerroksiin.
- Rakennusala.

Merkintä osoittaa välin, joka on rakennettava ulkohahmoltaan mahdollisimman samantyyppisin rakennuksiin. Rakennuslupavaiheessa pääsuunnittelijan on esitettävä rakennusvalvonnalle ja kaupunkisuunnittelulle selvitys kaava-alueen uudisrakennusten keskinäisestä yhteensopivuudesta.

Auton säilytyspaikan ja huolto- ja varastotilojen rakennusala.
Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Auton säilytyspaikan ja huolto- ja varastotilojen rakennusala.
Rakentaminen on sallittua kahteen tasoon.
Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Olemassa olevan rakennuksen rakennusala.
Rakennus voidaan säilyttää tontille sallitun rakennusoikeuden lisäksi ja sijoittaa siihen asuin-, talous-, työ- tai varastotiloja.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Pakollinen ajoyhteys, sijainti ohjeellinen.

- Katu.

Istutettava alueen osa

Tonttien 120 - 123 yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Tontteja ei saa aidata niin, että tämän alueen yleiselle käytölle aiheutuu haittaa.

Kutakin asuntoa kohti on varattava parveke tai terassi, kooltaan vähintään 5 m².

Yhteistä leikki- ja oleskelu-alueita on osoitettava vähintään 15 m² kutakin asuin-kerrosalan 100 m² kohti.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai leikki- ja oleskelu-alueeksi, on istutettava ja pidettävä huolittu kunnossa. Istutettavista alueista tulee laatia kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä viher-suunnitelma rakennusluvan liitteeksi ennen rakentamisen aloittamista. Istutettavan puun rungon ympäryksen on oltava metrin korkeudella maasta 12-16 cm lehtipuilla ja puun korkeuden maasta latvaan 150-180 cm havupuilla.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys maaperän puhtaudesta.

Asuin-, toimisto- ja palveluhuoneistoissa on katujen puoleisten ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden ääneneristävyyden oltava vähintään 35 dB(A). Asunnoissa keskimääräinen sisämelutaso on oltava alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.

Tenholankadun puolelle on muodostettava yhtenäinen melusuoja rakennuksista, katoksista ja aidasta tai niiden yhdistelmästä. Melusuojan ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 10 dB. Aitasuunnitelmat niitä pehmentävine lähi-istutuksineen on liitettävä rakennuslupahakemukseen.

Pihan leikki- ja oleskelu-alueilla keskimääräinen ukomelutaso on oltava alle 55 dB(A) päivällä ja 50 dB(A) yöllä.

Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, kuitenkin vähintään 1 ap / 85 k-m².

Rakennukset on sijoitettava vinoitain (samaa kulmaan) Mannerheimintien katulinjaan nähden.

Rakennusten julkisivujen päämateriaalina tulee olla punatili, jota voi keventää muilla materiaaleilla. Maantasokerros suunnitellaan materiaalin ja aukotuksensa suhteen kokonaissommitelman luontevaksi osaksi, erilaisten sokkeli saa olla enintään 100 cm korkea. Katomaisen keventämiseksi ylin kerros tehdään osittain sisäennettyä. Piharakennuksissa materiaalin valinta on vapaa.

Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous rakennuttajan, hänen pääsuunnittelijansa, kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, liikennesuunnittelun sekä yhdyskuntateknisen ja viheralueista vastaavan yksikön kesken, kunkin mainitun tahon tavoitteiden yhteensovittamiseksi ja laatutasosta sopimiseksi.

MIKKELI	ASEMAKAAVA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS	1:1000
Asemakaavan muutos koskee: 2. kaupunginosan (Maunuksele) korttelin 10 osaa	Asemakaavan muutoksella muodostuu: 2. kaupunginosan (Maunuksele) katu-alueita.	
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ ASETUKSEN N:o 1284/23.12.1999 VAATIMUKSET	VIREILLE TULO	(21.4.2006) 12.12.2011
MIKKELI . . . 2012	TEKNINEN LAUTAKUNTA	7.2.2012 § 17
MAANKÄYTTÖINSINOORI	KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	13.2.2012 § 59
JUKKA PIISPA	NÄHTÄVILLÄ	23.2. - 26.3.2012
MIKKELIN KAUPUNKI	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	23.4.2012 § 147
TEKNINEN TOIMI	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	3.5.2012 § 39
KAUPUNKISUUNNITTELU	LAINVOIMAINEN	15.6.2012
LAAT. al-Ha	PRIIT. It	TARK. MAUTOS
MIKKELI 7.2.2012	DNRO	NUMERO
KAIVOITUSPÄÄLLIKKÖ ILKKA TARKKANEN		843 LIITE 6