

Arviokirja

Mikkelin kaupunki
Y-tonttien hinnoittelu
16.3.2020



Laatinut

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co
Rautatiekatu 26 D 3
15110 Lahti
Y-tunnus: 2407933-1



Arviokirja

Lahti 16.3.2020

Arviointitehtävä ja toimeksiantaja

Mikkelin kaupunki on vuonna 2016 laatinut kaupungin asuntotonttien luovuttamiseksi kaupungin alueille vyöhykehinnat, joihin perustuen tontteja luovutetaan rakennetavaksi. Käytössä olevat vyöhykehinnat kattavat pientalo, rivitalo, kerrostalo ja työpaikkarakentamisen tontit kaupungin alueella. Vuoden 2016 vyöhykehintojen muodostumiseksi Mikkelin kaupunki teetti Newsec Valution Oy:lla hinta-arvion em. tonttityypeistä alueittain, johon perustuen luovutettavat tontit on hinnoiteltu, jos muusta ei ole kaupungin toimielimissä päätetty. Mikkelin kaupunki on valinnut Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:n (jäljempänä Arviointitoimisto) päivittämään em. rakentamiseen luovutettavien rakennuspaikkojen hintatason. Hinnoittelu laaditaan euroa per kerrosneliömetri tai euroa per maaneliömetri. Päivityksen laatimiseksi on Mikkelin kaupungin geodeetti Hannu Peltomaa luovuttanut Arviointitoimiston käyttöön Newsec valuation Oy:n laatiman vyöhykehinnon, joka on päivätty 31.10.2016. Mikkelin kaupunki on edellisen lisäksi pyytänyt Arviointitoimistoa laatimaan lisätyönä Y -tonttien hintatasosta lausunnon.

Arviointitehtävän suorittaja

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co

Arviointitehtävän tarkoitus ja arvopäivä

Y-tonttien markkina-arvon määrittäminen. Arvopäivä 16.3.2020.

Markkina-arvo määritellään (IVS 2017) arvioituksi 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. vastuuta ole vähennetty.

Arvion käyttötarkoitus ja käyttö

Markkina-arvon määrittäminen Y -tonteille Mikkelin kaupungissa.

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.

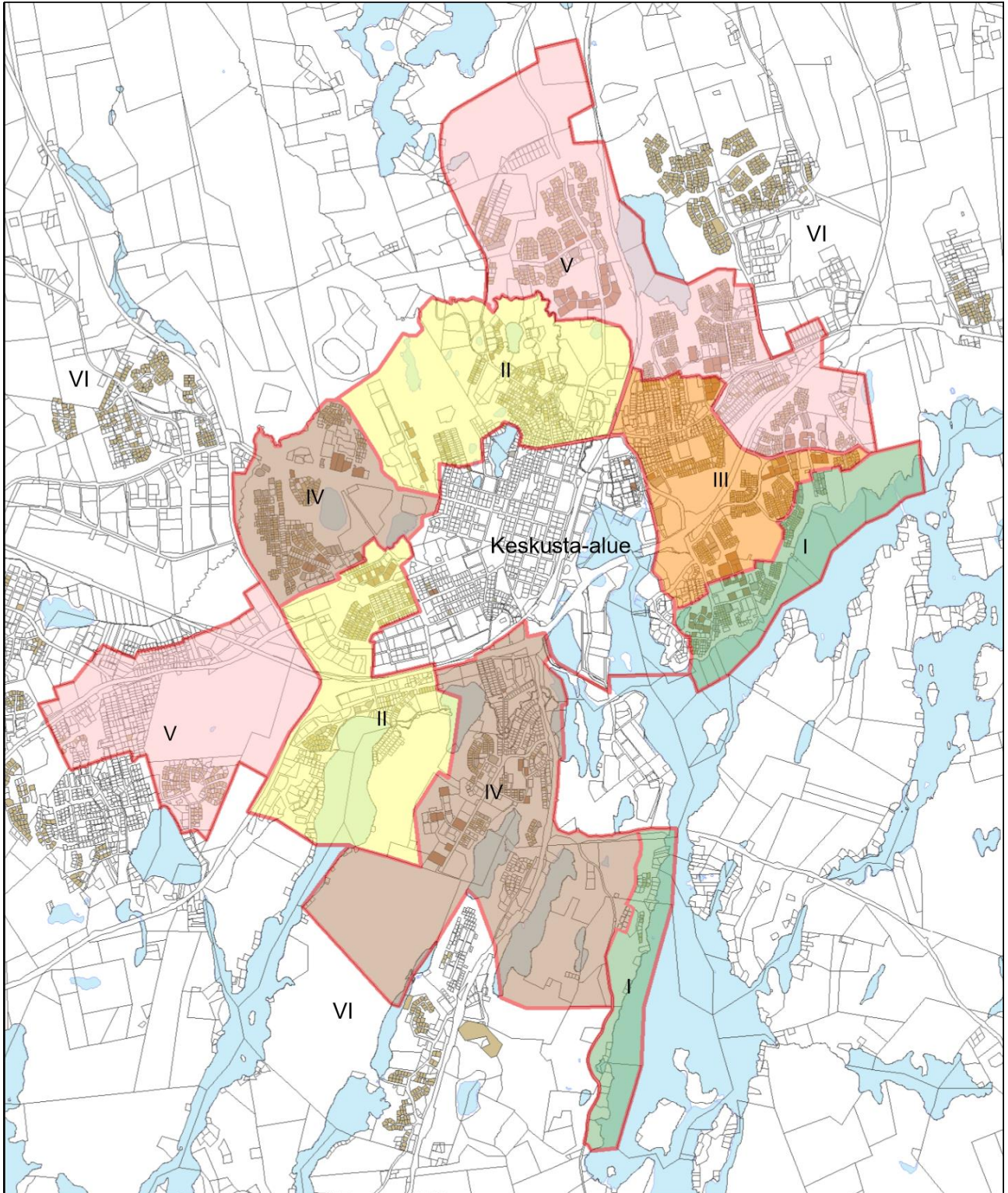
Arviointi on suoritettu seuraavien toteamusten mukaisesti:

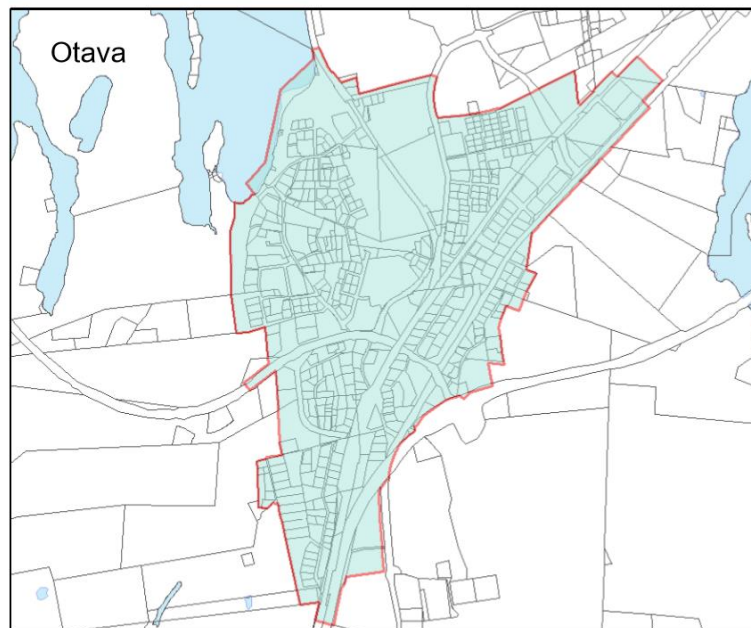
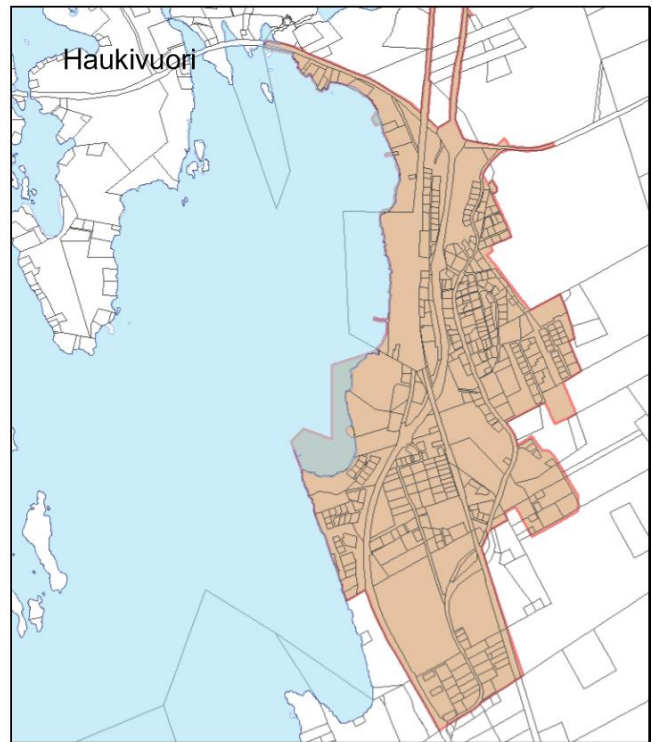
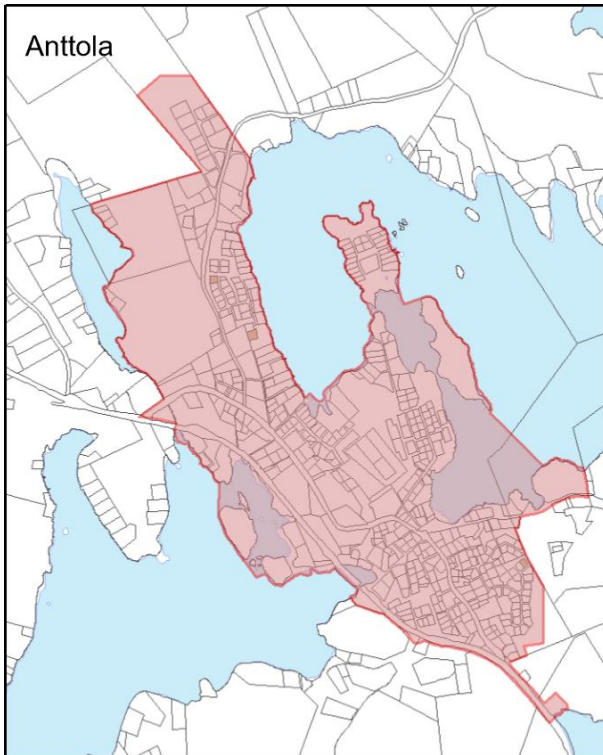
- Kaikki arviossa esitetyt lausunnot perustuvat arvion laatijan käytettävissä olevaan parhaaseen mahdolliseen tietoon
- Tehdyt analyysit ja johtopäätökset pohjautuvat arviokirjassa esitettyihin oletuksiin ja ehtoihin
- Arvioijalla ei ole eturistiriitoja arvioinnin kohteeseen
- Arviointipalkkio ei ole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

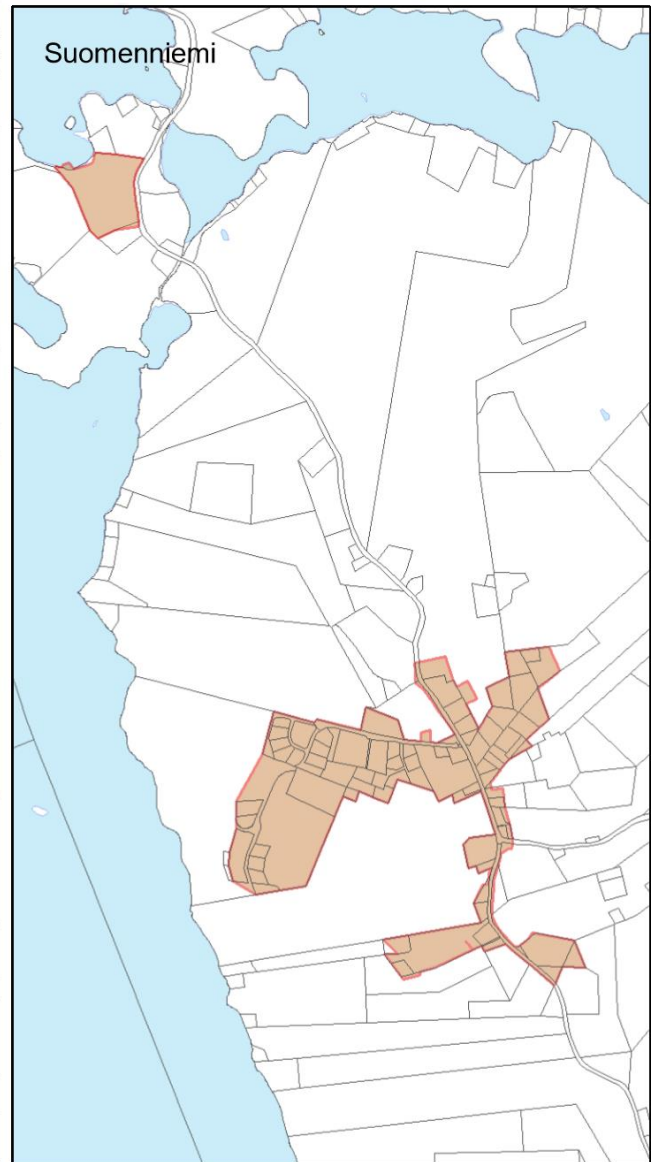
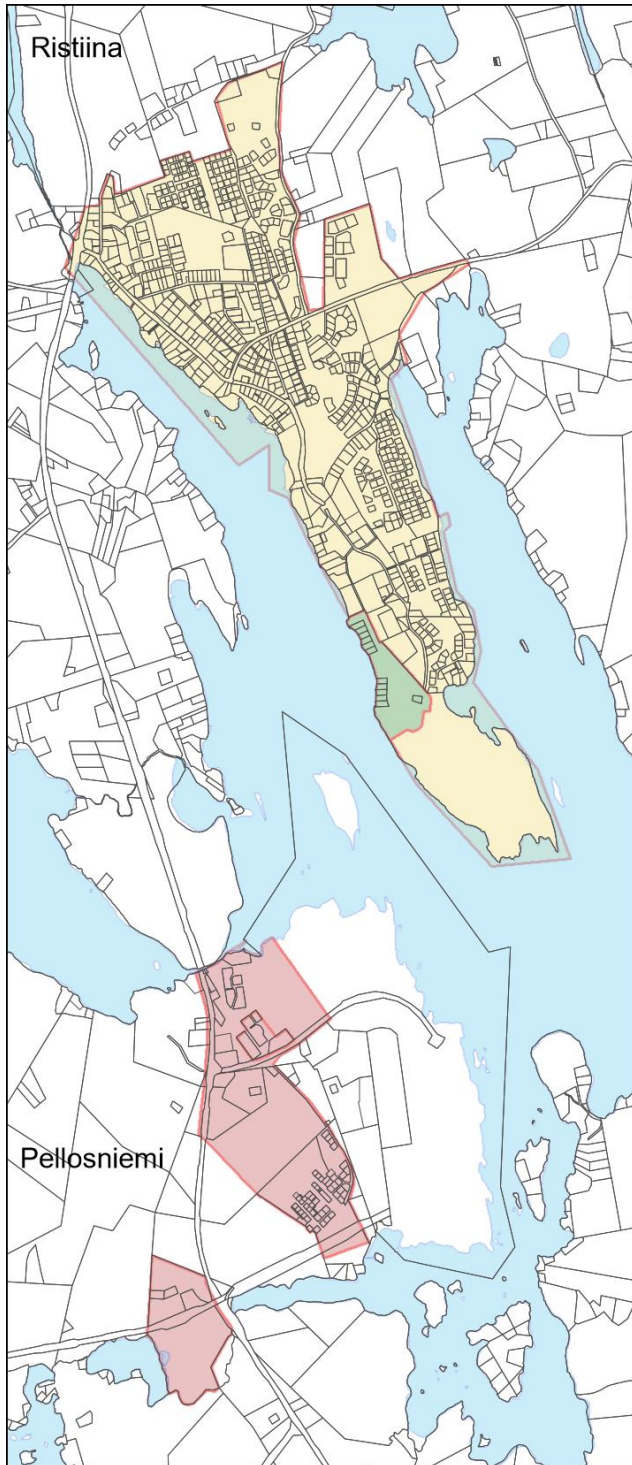
Arviokirja on laadittu toimeksiantajan toimittamien tietojen pohjalta sekä perustuen Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:n kokemukseen ja liiketoiminnassaan keräämään markkinatietoon

Arvioinnin pohjana olevat vyöhykkeet, sivut 2, 3 ja 4

Kartta-aineisto on tilaajan toimittama







Asemakaava ja maaperän tila

Arviossa oletetaan että luovutuksen osoitetuilta vyöhykkeiltä luovutetaan asemakaavoitettuja Y-rakennuspaikkoja, jotka ovat liitettävissä Mikkelin kaupungin kunnallistekniikkaan ja kuuluvat katuverkon piiriin. Luovuttavat rakennuspaikat ovat maaperältään puhtaita ja soveltuvat asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Olettamana on, että rakentamisen olosuhteen rakennuspaikoilla eivät olennaisesti poikkea tavanomaisesta rakennuspaikasta.

Tietolähteet

Arvion tilaajan edustaja on luovuttanut Arviointitoimiston käyttöön Newsec valuation Oy:n 31.10.2016 päivätyn vyöhykehinnointelun, jota on käytetty lähtöaineistona. Käytetyt vyöhykkeet on Mikkelin kaupungingeodeetti vahvistanut aloituskokouksessa.

Arvion perusteet

Y- tonttien hintaan vaikuttavat tekijät

Asemakaavan mukaisia yleisten rakennusten tontteja ja niiden osia joudutaan arvioimaan mm. kaavan toteuttamiseksi tehtävissä lunastustoimituksissa. Y-tonttien arvioita tarvitaan myös kiinteistöveroä määrättäessä sekä luonnollisesti myös vapaaehtoisia kauppoja valmisteltaessa. Nyttemmin arvioidaan kaupunkien ja kuntien tonttiluovutuksiin liittyvään vyöhykehinnointeluun liittyen Y-tonttien markkina-arvoa. Arviointitehtävä ei ole helppo, sillä lähes poikkeuksetta arvioijan käytettävissä ei ole määrältään riittävää ja edustavaa Y-tonttien vertailukauppa-aineistoa. Tältä osin tilanne on pysynyt stabiilina lähimmät kymmenet vuodet. Kauppahintareferenssejä on pyritty hankkimaan Y-tonttien vuokrausten pääomituksella.

Yleisen rakennuksen tontteja tarvitaan julkisten palveluiden tuottamiseen ja julkishallintoa varten. Y-tontit jakautuvat yhdeksään pääluokkaan:

- Y Yleisten rakennusten korttelialue.
- YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
- YH Hallinto- ja viristorakennusten korttelialue.
- YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- YS Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten kortteli- alue.
- YY Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- YM Museorakennusten korttelialue.
- YK Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
- YU Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Yleisen rakennuksen tonttien markkinat ovat ohuet, eli kauppoja tehdään vähän. Y-tontit kaavoitetaan usein kunnan ennestään omistamalle maalle, joten Y-tontin toteuttaminen ei yleensä vaadi tontin ostamista.

Y-tontin kauppa saattaa myös liittyä pakettiin, jos asuntomaata ja muuta omaisuutta myydään tai vaihdetaan. Itsenäisistä Y-tonttien markkinoista ei juurikaan voida puhua.

Ketkä ostavat Y-tonttien osalla on perinteisesti ollut kunta on tärkein ostajaryhmä. Hoivapalvelujen yksityistämisen myötä on myös hoivayhtiöt ja niiden kiinteistösijoitus yhtiöt hankkineet tontteja rakennettavaksi.

Arvioimme mukaan tällä hetkellä noin puolet Y-tonteista on muiden kuin kunnan ostamia. Kunnan rooli on myös Y-tonttien myyjänä, johtuen kaavoitusmonopolista.

Y-tonttien hintamallia ja arvon määrittystä on tukittu Ilkka Saaren ja Sampo Hatusen toimesta. Hintamallit ovat päätyneet pientalotonttien hintojen vertailuun. Yksiselitteistä mallia ei ole, koska sijainti ja rakennusoikeuden määrä vaihtelee suuresti. KHO on ottanut tähän asiaan myös kantaa ja on linjannut hintatasoa pientalotonttien suuntaa. YH tonttien osalla eli virastotalot rakennusoikeuden arvo on muihin Y-tontteihin nähden kaksinkertainen.

Markkina-arvon määrittäminen

Markkinalähestymistapa menetelmällä arviointi

Rakentamattomia Y-tontteja myydään Suomessa harvalukuisesti. Haimme Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteriin (KHR) kirjattuja Y-tontti kauppia Mikkelistä sekä vertailukelpoisista kaupungeista. Mikkelistä ei tarkastelu ajanjaksolla löytynyt yhtään vertailukelpoista Y-tontti kauppiasta, josta olisi kerrosneliöhinta saatavilla.

Hämeenlinnasta tarkastelu ajanjaksolla löytyi kaksi vertailukelpoista kauppiasta. Ensimmäinen kauppias on toteutunut vuonna 2018 Käikälän alueella, aivan Harvialantien varrella. Kiinteistön sijainti on hyvä ja kauppahinta on ollut 420 € / ke-m². Toinen kauppias on tehty Voutilan kaupungin osassa, kaupungin keskustan länsi puolella. Kauppahinta tällöin oli 129 € / ke-m².

Luovutustunnus:	Kunta:	Pinta-ala (m ²):	Kauppahinta (€):	€/ maa-m ²	€/ ke-m ²	Luovuttajat
L2018-157335	Hämeenlinna	3 488	420 000	120	420	Yksityinen (2)
L2017-171944	Hämeenlinna	5 257	252 000	48	129	Hämeenlinnan kaupunki

Lappeenrannasta tarkastelu ajanjaksolla löytyi kaksi kauppiasta. Vuonna 2019 tehty kauppias on tapahtunut Uus-lavolassa, Lappeenrannan ulkopuolella. Kyseisessä kauppiassa kerrosneliömetrihinnaksi on muodostunut 70 € / ke-m². Toinen listattu kauppias on Joutsenosta, joka sijaitsee Lappeenrannan koillis puolella noin 20 km etäisyydellä. Kauppahinta on ollut 29 € / ke-m².

Luovutustunnus:	Kunta:	Pinta-ala (m ²):	Kauppahinta (€):	€/ maa-m ²	€/ ke-m ²	Luovuttajat
L2019-126745	Lappeenranta	3 868	135 380	35	70	Kuolinpesä
L2016-131138	Lappeenranta	72	633	9	29	Yksityinen

Haimme Maanmittauslaitoksen tilastoa kiinteistökaupoista palvelusta tilastotietoja rakentamattomista Y-tontti kaupoista Suomessa. Maanmittauslaitos ei tilastoi tietoja kaupoista kunnittain, jos kauppias on tehty alle 3 vuodessa kunnassa. Tämän lisäksi olemme jättäneet taulukosta suurimmat kaupungit pois.

Vuosi	Kunta	Kauppia	Pinta-ala ka. (m ²)	Kerrosneliöhinta, mediaani (€/ ke-m ²)	Kerrosneliöhinta ka. (€/ ke-m ²)	Kerrosneliöhinta, keskihajonta (€/ ke-m ²)
2019	Vaasa	3	46	112	113	2
2018	Kotka	3	3043	86	269	339
2018	Hämeenlinna	5	5464	32	118	170
2017	Kouvola	3	1648	7	8	2
2017	Sastamala	3	3360	39	65	69
2015	Jyväskylä	4	4929	101	105	43

Tilastossa kerrosneliöhintojen keskiarvot asettuvat välille 8 - 269 euroa / kerrosneliömetri. Mikäli tilaston ääripäät jätetään huomioimatta, asettuu kerrosneliöhinnan keskiarvo välille 65 - 118 euroa per kerrosneliömetri.

Vuokratietoja Mikkeliä jonkin verran suuremman kaupungin urheilurakennus käytössä olevista Y-tonteista.

Vuokrauskohde	Vuokra-aika	Maa-m ²	Vuosivuokra sopimushetkellä (€)	Vuokra v. euroa maa-m ²	Tonttihinna 5 % korolla, € / ke-m ²	Euroa rak.oik. ke-m ²
Jäähalli	2007-2056	24 681	27 000	0,91	18	54
Tenniskeskus	2013-2042	6 700	13 400	0,5	10	200
Tenniskeskus	2014-2044	9 948	8 826	0,89	18	35
Keilahalli	2010-2036	10 379	10 800	1,04	21	52

Vyöhykehinnat (markkina-arvo)

Edellä olevan perusteella olemme arvioineet osoitettujen vyöhykkeiden Y-rakennuspaikkojen markkina-arvoksi (arvopäivä 16.3.2020) seuraavaa:

Y-tonttien hinnoittelualueet	
Alue	Y-tontit (€ / k-m ²)
Keskusta ja alue I	140
Alueet II - IV	110
Alueet V ja VI	60
Anttola, Haukivuori, Otava, Ristiina, Suomenniemi ja Haja-asutusalueet	15

Markkina-arvo on määritetty IVS 2017 mukaisesti.

Arvioinnin tarkkuus

Arvioinnin tarkkuus on +/- 15 %.

Arvion laati

Arvointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co

Lahti 16.3.2020



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



Sampo Helenius
 Kiinteistökonsultti

Liitteet

-